

PLU

Plan Local d'Urbanisme

3. REGLE D'URBANISME

3.1 – Règlement écrit

PLU APPROUVE
par délibération du conseil municipal du 30 mai 2007 modifié les
30 septembre 2009, 29 septembre 2010, 29 juin 2011,

18 décembre 2013 29 mars 2016, et
30 janvier 2017



VILLE DE VINCENNES

Sommaire

CHAPITRE 1 : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT	2
CHAPITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
Zone UA – centre ancien	13
Zone UV – tissu vincennois	32
Zone UL – tissu libre en cœur d’îlot	55
Zone UE – tissu mixte à vocation économique.....	76
Zone UM – tissu à dominante d’habitat individuel	96
Zone UF – franges du bois et du Cours Marigny	117
Zone UO – compositions urbaines issues d’opérations d’ensemble	134
Zone USP – équipements et services publics	151
Zone UC – Château	165
CHAPITRE 3 : LES REGLES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	169
Zone N – zone naturelle	170

CHAPITRE 1 : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 2

Protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme

L'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme permet au PLU « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre **culturel, historique** ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les constructions protégées au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, identifiées au plan de zonage, sont de deux types à Vincennes :

- **les ensembles urbains cohérents** recouvrent des secteurs, portions de rue, rues ou îlots comprenant des éléments de patrimoine bâti regroupés et formant un ensemble cohérent présentant des caractéristiques particulières en terme de composition, d'ambiance urbaine et d'ordonnement du bâti ;
- **les architectures isolées remarquables** sont des édifices remarquables en eux-mêmes pour leur qualité de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture...ils sont identifiés en tant qu'objets architecturaux spécifiques.

Les fiches d'inventaires regroupant les dispositions réglementaires particulières applicables aux ensembles urbains cohérents ainsi qu'aux architectures isolées remarquables sont contenues en annexe du règlement (pièce n°3.3).

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6

Alignement

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre de domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'emprise d'une voie privée ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant aux plans de zonage, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Recul ou marge de recul

Le recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée.

Venelle

Voie étroite, existante à la date d'approbation du PLU, ouverte à la circulation générale, constituant un passage entre des propriétés ou des constructions voisines. À Vincennes, sont considérées comme venelle les voies telles que la Villa Lamarre, le passage des Varennes, la Villa David...

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7

Terrain

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

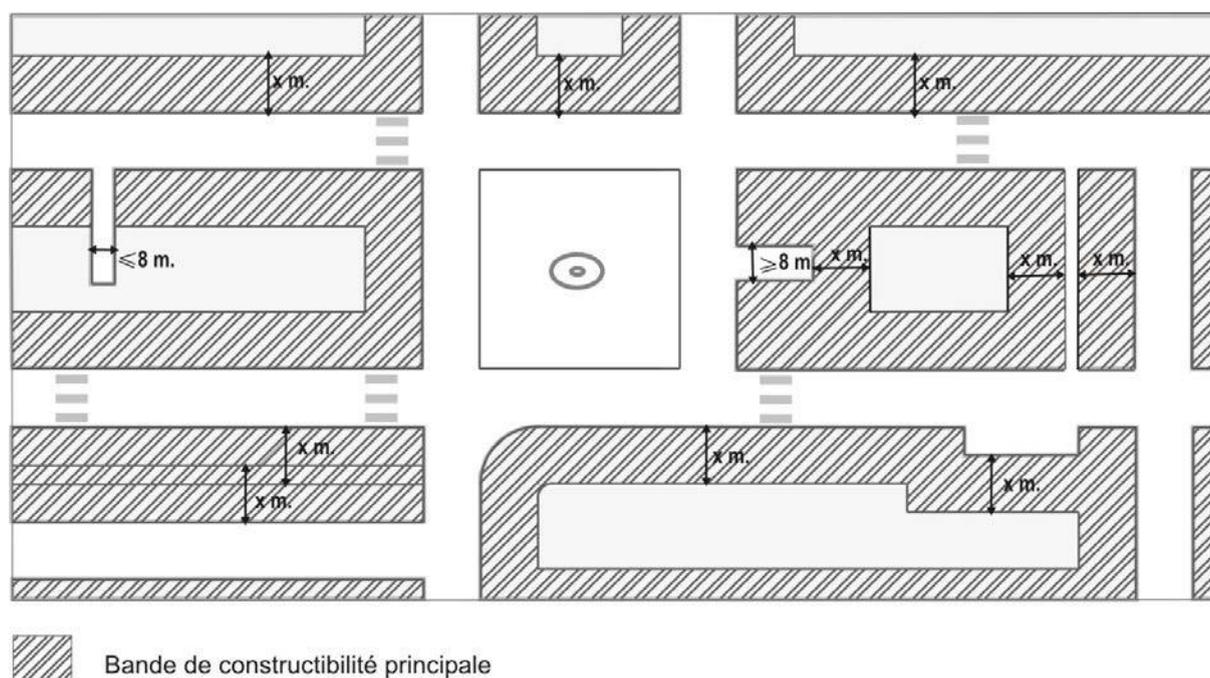
Bandes de constructibilité

Les règles d'implantation des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité :

- la bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement en tout point de l'alignement (cf. infra) ;
- la bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

Dans le cas d'une construction implantée en recul de l'alignement, la largeur de la bande de constructibilité principale est augmentée de la profondeur du recul, dans une limite de 5 mètres.

Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes reliant des voies de desserte telles qu'elles sont définies ci-avant ou ayant une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.



Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

Baies

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil ou travail et les cuisines supérieures à 12 m² ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage ...

Ne constitue pas une baie :

- les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie (2.60 mètres pour les rez-de-chaussée) ;
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Partie de construction comportant des baies

La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie.

Bâtiment annexe

Le bâtiment annexe constitue un accessoire et non une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle en est séparée matériellement et ne communique pas avec lui.

Le bâtiment annexe est affecté à une destination complémentaire à celle de la construction principale : garage, local de stockage des ordures ménagères, local à vélos, abris de jardin...

Cour commune

Espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir en sur-sol ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est généralement établie par convention.

DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 8

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les balcons, les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les oriels.

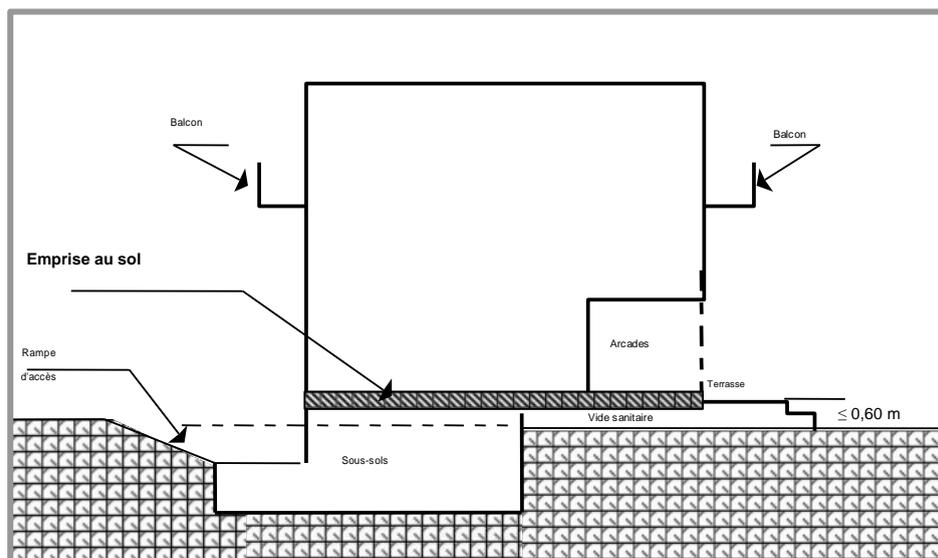
Baies

Cf. définitions à prendre en compte pour l'application de l'article 7.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 9

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du sol avant travaux.



Coefficient d'emprise au sol

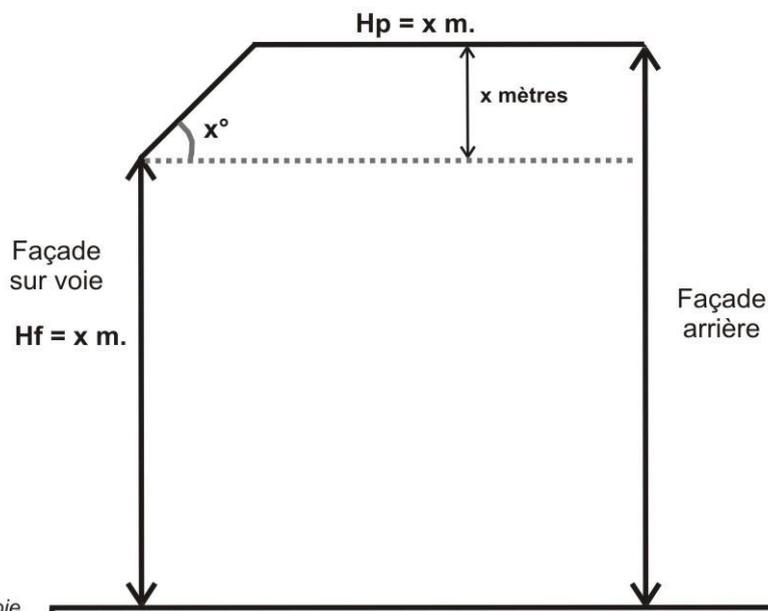
Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 10

Gabarit enveloppe

Le gabarit enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie.

Il se définit grâce à une hauteur de façade (verticale, H_f), une oblique (pan incliné) et une horizontale limitée par la hauteur plafond (H_p).



Hauteur de façade

La hauteur de façade (H_f) correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du niveau du trottoir ;
- jusqu'au point d'intersection du plan oblique.

En cas de voies en pente, la hauteur (H_f) sera déterminée par rapport au milieu de sections linéaires de façade de 20 mètres de longueur, afin de définir une hauteur moyenne.

Oblique

L'oblique du gabarit enveloppe est définie par un pan incliné dont les points d'attaches sont au sommet de la verticale de la hauteur de façade (H_f) sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Hauteur plafond

La hauteur plafond (H_p) est un plan horizontal, parallèle à celui déterminé par la hauteur de façade (H_f). Elle exprime la hauteur totale que toute construction doit respecter.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Niveau

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez de chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaise par excavation du sol est interdite (sauf pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif).

Comble

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

Niveau en attique

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait de la façade.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 11

Couronnement

Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelque soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édicules techniques, les cheminées, les lucarnes,...

Façade commerciale

On entend par façade commerciale toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

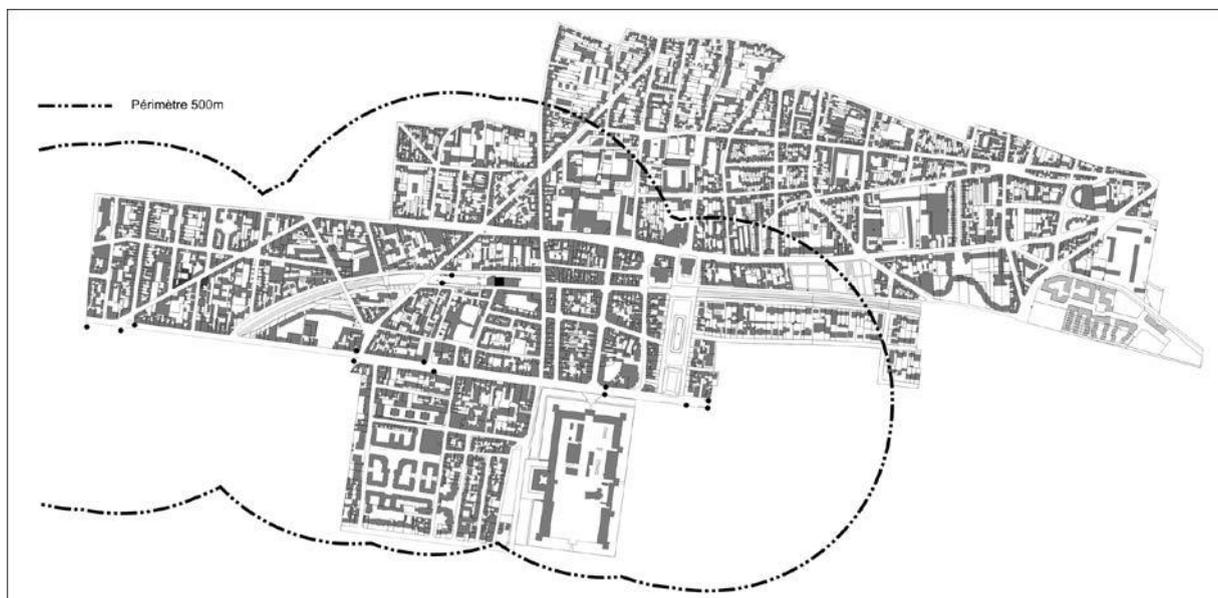
DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 12

Normes de stationnement

Les règles relatives au stationnement sont différenciées :

- selon la destination des constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les bureaux, selon que les constructions sont localisées dans des périmètres de modération des normes, c'est-à-dire à proximité d'une gare de transports en commun.

Rayon de 500 mètres autour de toutes les entrées et sorties de la gare RER et des stations de métro



Deux-roues

Les deux-roues correspondent aux modes de déplacement motorisés ou non tels que vélos, trottinette, poussette, motos, scooter...

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 13

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.

Espaces verts à protéger (EVP)

L'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme (cf infra) permet « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter (...) sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou **écologique** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les espaces verts à protéger sont délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme (cf plan, pièce n°3.2). Ils couvrent des entités végétalisées de dimension relativement importante.

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 14

Coefficient d'occupation des sols (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits par mètre carré du terrain d'assiette sur lequel est implantée la construction.

Construction mixte

Une construction mixte est une construction à destination d'habitation qui comprend également une ou plusieurs autres destinations, par exemple, commerce en rez-de-chaussée et habitat en niveaux.

Modalités de calcul des COS différenciés

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations et pour lesquelles le COS est différent, le calcul de la SHON s'effectue au prorata de chaque COS, dans la limite du COS le plus élevé.

Exemples pour un terrain de 500 m²

CAS N°1 : CONSTRUCTION COMPRENANT PLUSIEURS DESTINATIONS

COS pour l'habitat = 2

COS pour le bureau = 2,50

	Habitat	Bureau	Construction comportant les deux destinations
COS	2	2,50	2,50
SHON maximum	1 000 m ² (500 x 2)	1 250 m ² (500 x 2,5)	1 250 m ² dont 1000 m ² maximum affecté à l'habitat

CAS N°2 : CONSTRUCTION MIXTE

COS pour l'habitat = 2

COS pouvant être augmenté de 0,20 pour les surfaces affectées, en rez-de-chaussée, aux activités commerciales, artisanales ou de bureaux.

COS	2	+0,20 pour le RdC en activité
SHON maximum	1 000 m ² (500 x 2)	1 100 m ² (1 000 +100) dont 100 m ² minimum affectés à des activités en RdC

CAS N°3 : CONSTRUCTION COMPRENANT DES LOGEMENTS AIDES

COS pour l'habitat = 2

SHON résultant de l'application du COS pouvant être augmentée de 20% pour les logements aidés.

	2	SHON résultant de l'application du COS + 20%	Mixité	
			50 % lgts libres	50% lgts aidés
COS	2	SHON résultant de l'application du COS + 20%	SHON résultant du COS	SHON résultant du COS + 20%
SHON maximum	1 000 m ² (500 x 2)	1 200 m ² (1000 +200)	500 m ² (1000 / 2)	600 m ² (1000 / 2) + ((1000 / 2) x 20%)

CAS N°4 : CONSTRUCTION MIXTE COMPRENANT DES LOGEMENTS AIDES

COS pour l'habitat = 2

COS pouvant être augmenté de 0,20 pour les surfaces affectées, en rez-de-chaussée, aux activités commerciales, artisanales ou de bureaux.

SHON résultant de l'application du COS pouvant être augmentée de 20% pour les logements aidés.

	Habitat	Construction mixte	Construction mixte dont 100% de logements aidés	Construction mixte dont 50% de logements aidés
COS	2	2 +0,20	2 + 0,20 + SHON résultant du COS + 20%	2 + 0,20 + 50% SHON résultant du COS + 50% SHON résultant du COS + 20%
SHON maximum calcul	500 m ² x 2	1 000 m ² + 100 m ² à condition qu'ils soient affectés à des activités en RdC	1 000 m ² + 100 m ² pour activités en RdC + 200 m ² pour logements aidés	+ 100 m ² pour activités en RdC + 500 m ² (50% SHON lgts libres) + 600 m ² (50% SHON lgts aidés)
SHON totale maximum	1 000 m ²	1 100 m ²	1 300 m ²	1 200 m ²

DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC):

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- ▢ les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public;
- ▢ les crèches et haltes garderies;
- ▢ les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire;
- ▢ les établissements culturels et les salles de spectacle aménagés de façon permanentes pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique;
- ▢ les équipements sociaux-culturels;
- ▢ les établissements sportifs à caractère non commercial;
- ▢ les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité);
- ▢ les résidences dédiées aux personnes âgées (les résidences autonomie, les résidences services seniors, les résidences de logements aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou de handicap);
- ▢ les résidences adaptées à un public spécifique (personnes handicapées moteur, psychique

Emplacements réservés

Les emplacements réservés à la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, sont figurés au document graphique par des trames en quadrillé rouge dont la signification est rappelée par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Cette zone correspond au centre ville historique et regroupant les fonctions de centralité, notamment l'activité commerciale. Le secteur UAa correspond à l'îlot Fontenay compris entre les rues de l'église, de Fontenay et l'avenue du Château.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
2. l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application du code de l'urbanisme ;
3. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues par le code de l'urbanisme ;
4. les garages collectifs de caravanes, conformément au code de l'urbanisme ;
5. les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
6. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
7. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou d'entrepôt ;
8. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UA 2 ;
9. le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité* principale vers une autre destination. Il en est de même en cas de démolition reconstruction.

ARTICLE UA 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales et artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance :
 - les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
 - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;

- les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
 - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induits par l'activité doivent être pris en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 du présent article et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,...
 3. les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long de la voie ;
 4. les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme* figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
 5. dans les secteurs d'opérations d'habitat mixte, délimités au plan de zonage, pour tout programme comportant plus de 20 logements, 25% du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'Etat.

ARTICLE UA 3– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UA 4– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et notamment celles du règlement d'assainissement départemental (cf. annexes 4.1 Notice).

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

En fonction des caractéristiques des projets, quelque soient leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particulières peuvent être imposées, notamment pour les rejets non domestiques.

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain* dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

4.2.2.1 Quantitativement

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Pour toute construction nouvelle sur un terrain de plus de 1 000 m², des prescriptions peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les dispositions à prendre en compte doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

4.2.2.2 Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain* par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain* et à la nature du sous-sol.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.2.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains* pour être constructible n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

6.1 Champ d'ap pli ca ti on

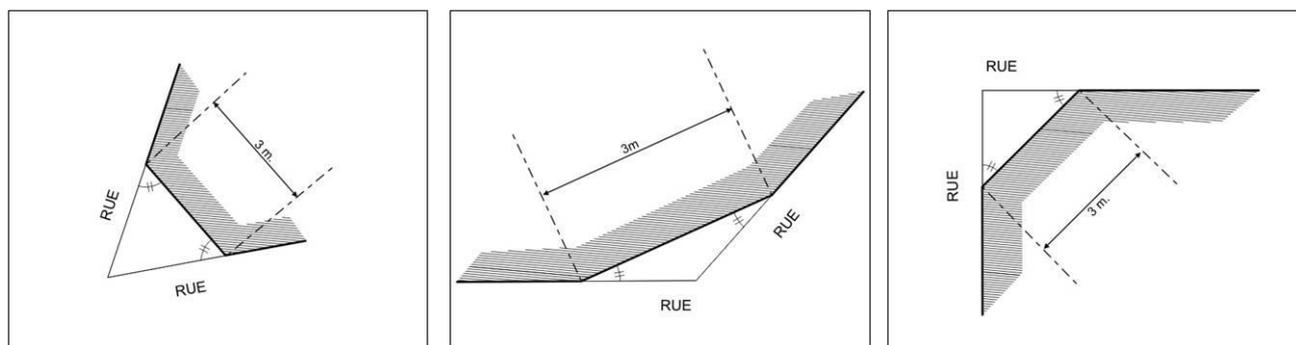
Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques,...) et des voies de desserte*.

6.2 Règle gé né rale d' i mpl an ta ti on de s con struc ti on s par rap port au x vo ie s et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement*, dans la mesure où la configuration du terrain* ou son occupation existante le permet.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul* sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul* peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.



6.3 Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement* peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul* par rapport à l'alignement*. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante ;

3. lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement* ;
4. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE UA 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

7.1 Règles d'implantation

7.1.1 *Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale*

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de **20 mètres**, portée à 30 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Toutefois, une implantation en retrait* des limites séparatives latérales peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait*, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait* que celui de la construction existante ;
3. lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation en limites séparatives* ;
4. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
5. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

7.1.1.2 Implantation des constructions en limite de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait* de la limite de fond de terrain dans le respect des dispositions du paragraphe 7.2.

Toutefois, peuvent être implantées en limite de fond de terrain, les constructions ou parties de constructions ayant une hauteur maximale de 4 mètres sur une profondeur au moins égale à celle du retrait* minimum imposé au paragraphe 7.2.

7.1.2 *Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire*

Au-delà de la bande de constructibilité* principale, les constructions peuvent être implantées en retrait* ou sur les limites séparatives.

En cas de retrait*, l'implantation des constructions doit respecter les dispositions du paragraphe 7.2.

En cas d'implantation des constructions en limites séparatives, la hauteur des constructions doit respecter les dispositions de l'article 10.2.

Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement).

7.2 Le calcul des retraits

7.2.1 Pour les parties de construction comportant des baies

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies* :

- le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=1/2 H$), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que les constructions ou parties de constructions sont situées dans la bande de constructibilité* principale ;
- le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que les constructions ou parties de constructions sont situées dans la bande de constructibilité* secondaire.

7.2.2 Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies* :

- le retrait* doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité* principale ;
- le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité* secondaire.

7.2.3 Dispositions particulières

Un **retrait* différent** de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;
2. lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.451-1 (futur L.471-1) du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UA 8 ;
3. lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
4. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

8.1 Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain* doit respecter une distance entre deux constructions* au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe*, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

8.2 Dispositions particulières

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévu au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

9.1 Règle d'emp ri se

Le coefficient d'emprise au sol* est limité à **0,70**.

L'emprise au sol* des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité* :

- dans la bande de constructibilité* principale, l'emprise au sol* des constructions peut être totale ;
- dans la bande de constructibilité* secondaire, l'emprise au sol* des constructions doit être au plus égale à **15%** de la superficie totale du terrain* et **35%** lorsqu'il s'agit de constructions exclusivement destinées à des activités artisanales, commerciales, de restauration ou d'hébergement hôtelier.

Toutefois, ce coefficient est porté à 50% dans le secteur UAa ou à 100% après classement des emprises publiques si les espaces résiduels sont destinés à être intégrés au Domaine Public.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions édifiées sur des terrains* totalement compris dans la bande de constructibilité* principale et dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux destinés à des activités commerciales ou artisanales.

9.2 Dispositions particulières

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 1.

ARTICLE UA 10– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

10.1 Règle de hauteur dans la bande de constructibilité principale

La hauteur maximale des constructions est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes :

- la hauteur de la (ou des) construction(s) ;
- le nombre de niveaux*.

Dispositions relatives au nombre de niveaux

Le nombre de niveaux* est limité à 4 (R+3).

La hauteur des niveaux* doit correspondre globalement à celle des constructions contiguës. Toutefois, le niveau* du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, compté à partir du niveau du trottoir.

Pour les façades sur voie, aucun niveau en attique n'est autorisé.

10.2 Règle de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire

La règle de hauteur des constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire est définie par :

- la hauteur maximale des constructions ;
- un gabarit pour les constructions en limite séparative.

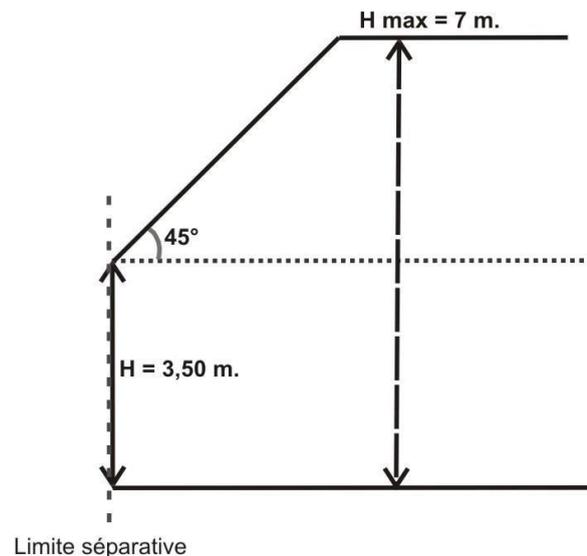
10.2.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à **7 mètres**.

10.2.2 Gabarit des constructions en limite séparative

Lorsqu'une construction ou partie de construction est édifiée sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, outre le fait qu'elle doive respecter les dispositions du paragraphe 10.2.1 ci-dessus, elle doit s'inscrire dans un gabarit défini par :

- une verticale de 3,50 m de hauteur à compter du sol existant avant travaux au niveau de la limite séparative ;
- un pan incliné à 45° dont le point d'accroche se situe au sommet de la verticale.



10.3 Dispositions particulières

Une hauteur différente à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

ARTICLE UA 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 Aménagement des constructions existantes

11.2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

11.2.2 Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Seuls les enduits peuvent être peints à condition de ne pas entraver la respiration de la maçonnerie. Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier plâtre et chaux.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés. Dans le cas du remplacement des menuiseries, il convient d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine.

Le dispositif originel de fermeture externe des baies, notamment les volets battants à lames horizontales, doit être maintenu.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une composition générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

La fermeture d'une loggia ou la création d'une véranda en étage sont interdites. La création d'une véranda en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

11.2.3 Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 *Aspect et volumétrie des constructions*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, le rythme des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

11.3.2 *Façades et pignons*

11.3.2.1 Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les percements, dans leur nombre et leurs dimensions, doivent être réalisés en harmonie avec ceux des constructions voisines et avec la proportion de la façade.

Les menuiseries doivent être en bois peint et de couleur discrète. Le dispositif de fermeture externe des baies doit être composé de volets battants à lames horizontales, de préférence en bois peint, notamment dès lors que l'une des deux constructions contiguës en est dotée.

Les saillies créées sur les façades doivent être limitées à des éléments de modénature ou de technique architecturale afin de préserver le caractère lisse des façades.

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade et avec les formes urbaines du centre ville.

11.3.2.2 Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, verre, céramique, béton architectonique, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire

édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

11.3.3 **Couronnement**

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les CINASPIC)

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

11.3.4 **Porches et vues depuis la rue**

Les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue.

En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

11.3.5 **Traitement des constructions d'angle**

Les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation (cf article 6, paragraphe 6.3), doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance.

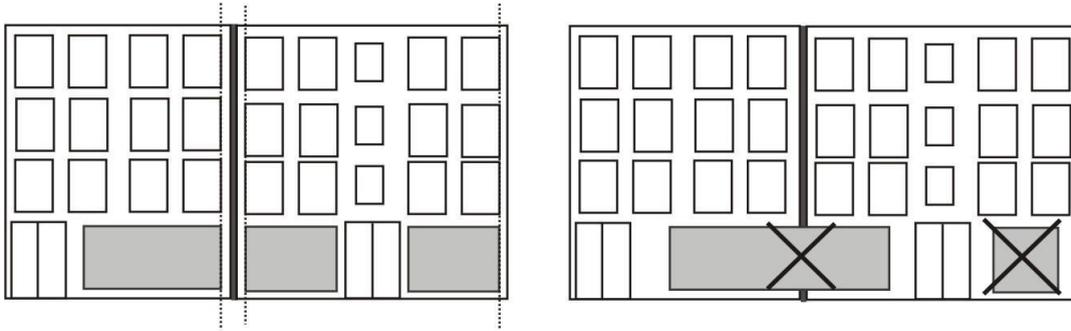
L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

11.4 **Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux**

Les façades commerciales* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.



11.5 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

11.5.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

Les constructions étant, en règle générale, implantées à l'alignement*, leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, doivent participer à l'ordonnancement du front bâti sur voie.

Dans le cas de constructions implantées en retrait* de l'alignement*, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

11.5.2 Clôtures

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles ne peuvent avoir une hauteur totale supérieure à 4,20 mètres.

11.6 Éléments de bâtis à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme* (ensembles urbains cohérents et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement).

11.7 Dispositions diverses

11.7.1 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire n'est pas autorisée sauf dans le secteur UAa.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

11.7.2 Bâtiments annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes*, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation :

- pour les constructions comportant un logement : 1 place de stationnement jusqu'à un seuil de 100 m² de SHON réalisée, deux places au-delà de ce seuil ;
- pour les constructions comportant deux logements et plus : 1 place par logement de moins de 35 m², 1,5 place par logement de 35 à 100 m² et 2 places par logement de plus de 100 m² ;
- pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat :
 - aucune place de stationnement, pour les opérations comportant au plus 12 logements ;
 - 0,60 place de stationnement par logement dans les autres cas.

En outre, pour les constructions de plus de 1 000 m² de SHON et dès lors que des places de stationnement sont réalisées, doit être aménagé :

- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire pour assurer les opérations de chargement, déchargement des livraisons à domicile ;
- une place visiteur par tranche de 500 m² de SHON.

12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces et restauration :

- aucune place n'est requise en deçà de 160 m² de SHON,
- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON est requise au-delà de 160 m² de SHON.

12.1.3 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes ou de personnes âgées, de foyers :

- 1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.

12.1.4 Pour les constructions à destination de bureaux :

Les normes de stationnement* sont différentes selon que le terrain* d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir de toutes les entrées et sorties des stations de métro ou de RER existantes ou dont l'ouverture a été décidée au moment du dépôt de permis de construire :

- aucune norme n'est exigée, lorsque le terrain* est dans le rayon de 500 mètres ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON créée, lorsque le terrain* n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Pour les terrains* localisés au-delà du rayon de 500 mètres, doivent être prévues :

- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 500 m² de SHON pour le stationnement des visiteurs ;
- 1 place de stationnement pour les livraisons par tranche complète de 1000 m² de SHON créée.

12.1.5 Pour les constructions à destination d'activités artisanales :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SHON.

Pour les constructions de plus de 500 m² de SHON, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations services) :

- 12 places de stationnement par établissement ;
- et 1 place par tranche de 50 m² de SHON.

12.1.6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

12.2.2 Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface hors œuvre nette (SHON) inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

12.2.3 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à la norme supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON totale.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, ...), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions de l'article 13.

Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum de une place par construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain* d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain* distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

Un emplacement pour le stationnement des deux roues non motorisées correspond à un mètre carré.

12.6.1 Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureaux

- 1 place de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés par tranche de 200 m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts et clos d'une superficie égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues non motorisées (vélos,...).

12.6.2 Pour les établissements d'enseignement secondaire doivent être prévus :

- 6 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues non motorisées ;
- 2 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues motorisées.

Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.

12.6.3 Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

13.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;

- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

13.2 Dispositions particulières

13.2.1 Espaces verts à protéger (EVP)

Les espaces verts à protéger* délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain*.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

13.2.2 Les espaces verts publics à protéger ou à aménager

Les espaces verts publics doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UV

Cette zone correspond au tissu urbain vincennois le plus répandu et le plus typique, caractérisé par une diversité des formes urbaines et une densité plus ou moins importante des constructions au sein des îlots. Cette zone recouvre la majeure partie du territoire communal.

*Le secteur **UVa** correspond aux abords de la rue de la Prévoyance.*

*Le secteur **UVc** correspond aux abords du château.*

*Le secteur **UVe** est situé en limite du Bas Montreuil, les activités économiques y sont encouragées.*

*Le secteur **UVp** correspond aux abords de l'avenue de Paris.*

ARTICLE UV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
2. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues par le code de l'urbanisme ;
3. les garages collectifs de caravanes, conformément au code de l'urbanisme ;
4. les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
5. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
6. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou d'entrepôt de plus de 1 500 m² de SHOB ;
7. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UV 2 ;
8. dans le **secteur UVp** et pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité* principale vers une autre destination. Il en est de même en cas de démolition reconstruction.

ARTICLE UV 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales et artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance :
 - les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;

- les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
 - les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
 - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induits par l'activité doivent être pris en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 du présent article et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,... ;
 3. les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme* figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
 4. dans le **secteur UVp** et pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies ;
 5. dans les secteurs d'opérations d'habitat mixte, délimités au plan de zonage, pour tout programme comportant plus de 20 logements, 25% du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'Etat.

ARTICLE UV 3— CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute nouvelle voie de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UV 4– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et notamment celles du règlement d'assainissement départemental (cf. annexes 4.1 Notice).

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

En fonction des caractéristiques des projets, quelque soient leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particulières peuvent être imposées, notamment pour les rejets non domestiques.

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain* dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

4.2.2.1 Quantitativement

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Pour toute construction nouvelle sur un terrain de plus de 1 000 m², des prescriptions peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les dispositions à prendre en compte doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

4.2.2.2 Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain* par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain* et à la nature du sous-sol.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.2.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE UV 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains* pour être constructible n'est pas réglementée.

ARTICLE UV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

6.1 Champ d'application

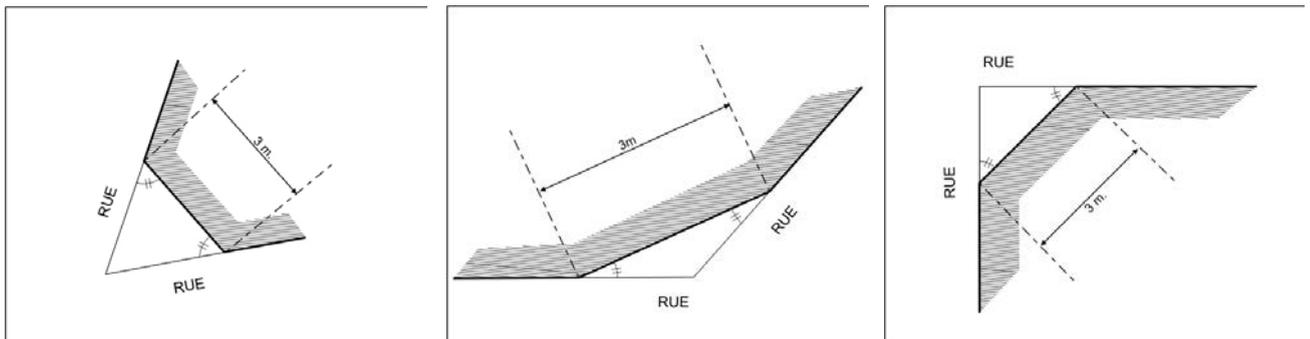
Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières, aires de stationnement publiques,...) et des voies de desserte*.

6.2 Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement*, dans la mesure où la configuration du terrain* ou son occupation existante le permet.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul* sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul* peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.



6.3 Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement* peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsque les constructions édifiées sur les terrains* limitrophes sont implantées en recul* de l'alignement*. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul* des constructions environnantes. Dans ce cas, la profondeur de la bande de constructibilité* principale, telle qu'elle est prévue à l'article 7, est augmentée de la largeur du recul*, dans la limite de 5 mètres ;
2. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul* par

rapport à l'alignement*. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante ;

4. lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement* ;
5. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
6. lorsque la construction est implantée le long d'une venelle*.

ARTICLE UV 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

7.1 Règles d'implantation

7.1.1 *Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale*

La bande de constructibilité* principale s'applique sur une profondeur de **20 mètres**, portée à 30 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur les deux limites séparatives* latérales.

Toutefois, une implantation en retrait* des limites séparatives* latérales peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsque les constructions édifiées sur les terrains* limitrophes sont implantées en retrait*, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait* des constructions environnantes ;
2. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait*, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait* que celui de la construction existante ;
4. dès lors qu'il s'agit de préserver ou de créer une ouverture vers les cœurs d'îlot végétalisés ;
5. lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation en limites séparatives* ;
6. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
7. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

7.1.1.2 Implantation des constructions en limite de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait* de la limite de fond de terrain dans le respect des dispositions du paragraphe 7.2.

Toutefois, peuvent être implantées en limite de fond de terrain, les constructions ou parties de constructions ayant une hauteur maximale de 4 mètres sur une profondeur au moins égale à celle du retrait* minimum imposé au paragraphe 7.2.

7.1.2 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Au-delà de la bande de constructibilité* principale, les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*.

Toutefois, des implantations en limites séparatives* peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes* d'une hauteur plafond* n'excédant pas 2,50 mètres ;
2. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante dans la limite de 20 m² de SHON créée, et dans le respect des articles 7.2 et 9.1 ;
4. lorsqu'il s'agit d'une construction nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif d'une hauteur maximale n'excédant pas 9 mètres ;
5. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
6. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

7.1.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises ferroviaires

Les constructions implantées en limite du domaine ferroviaire doivent respecter, outre les dispositions du présent article, également les servitudes d'utilité publique relatives aux chemins de fer qui s'imposent (cf 4. Annexe du dossier de PLU).

7.2 Le calcul des retraits

7.2.1 Pour les parties de construction comportant des baies

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies* :

- le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=1/2 H$), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que les constructions ou parties de constructions sont situées dans la bande de constructibilité* principale ;
- le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que les constructions ou parties de constructions sont situées dans la bande de constructibilité* secondaire.

7.2.2 Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies* :

- le retrait* doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité* principale ;
- le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité* secondaire.

7.2.3 Dispositions particulières

Un retrait* différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;
2. lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UV 8 ;
3. lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
4. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UV 8– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

8.1 Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours commune* au sens de l'article L.451-1 (futur L.471-1) du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain* doit respecter une distance entre deux constructions* au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe*, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

8.2 Dispositions particulières

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévu au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.

ARTICLE UV 9– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

9.1 Règle d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol* est limité à **0,50**.

L'emprise au sol* des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité :

- dans la bande de constructibilité* principale, l'emprise au sol* des constructions peut être totale ;
- dans la bande de constructibilité* secondaire, l'emprise au sol* des constructions doit être au plus égale à **5%** de la superficie totale du terrain*.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées dans la bande de constructibilité* secondaire et ayant une emprise au sol* supérieure à la règle définie ci-dessus, une augmentation de l'emprise au sol de 20 m² est autorisée, dès lors que les travaux n'engendrent pas de changement de destination de la construction et dans le respect du coefficient d'espaces verts tel qu'il est prévu à l'article 13.

9.2 Dispositions particulières

Le coefficient d'emprise au sol* peut être porté à **0,60** de la superficie totale du terrain* pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences de tourisme et les résidences hôtelières.

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions peut être porté à **0,75** de la superficie totale du terrain* dans les cas suivants :

- lorsque la totalité du terrain* est situé dans la bande de constructibilité* principale ;
- lorsque le terrain* est situé à l'angle de deux voies ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction bénéficiant majoritairement de l'application des dispositions prévues l'article L.127-1 du code de l'urbanisme* (cf article 14 du présent règlement) dès lors que plus de la moitié du terrain* d'assiette est compris dans la bande de constructibilité* principale ;
- lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en outre, **dans le secteur UVe**, lorsqu'il s'agit d'une construction exclusivement destiné à de l'hébergement hôtelier, des activités artisanales ou de bureaux.

ARTICLE UV 10– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

10.1 Règle de hauteur dans la bande de constructibilité principale

La hauteur maximale des constructions* est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes :

- un gabarit enveloppe*, défini par une hauteur de façade* (H_F), une oblique*, et une hauteur plafond* (H_P) ;
- un nombre de niveaux*.

10.1.1 Le gabarit enveloppe

10.1.1.1 La hauteur de façade

La hauteur de façade* (H_F) et des pignons sur rue est limitée à **12,50 mètres**.

Dans le secteur UVp, la hauteur de façade* (H_F) est portée à **18 mètres**.

Dans le secteur UVc, la hauteur de façade* des constructions doit être en harmonie avec la hauteur de façade des constructions limitrophes.

Dès lors que figure au plan de zonage, le long d'une voie, une indication relative à la hauteur de façade* (H_F), cette disposition se substitue à celles visées ci-dessus, dans la bande de constructibilité* principale parallèle à la voie concernée.

Lorsque les voies sont en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.

10.1.1.2 L'oblique

L'oblique* correspond à un pan incliné à **60°** dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade* sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond*.

Dans le secteur UVa, l'oblique* correspond à un pan incliné à **45°** dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de la façade* sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond*.

10.1.1.3 La hauteur plafond

La hauteur plafond* (H_P) des constructions ne peut excéder de plus de **4 mètres** la hauteur de façade* sur voie telle qu'elle est fixée à l'article 10.1.1.1.

Les façades arrières des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond* (H_P) dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité* principale.

Dans le secteur UVa, la hauteur plafond* (H_P) des constructions ne peut excéder de plus de **3 mètres** la hauteur de façade* sur voie.

Dans le secteur UVc, la hauteur plafond* (H_P) des constructions doit être en harmonie avec la hauteur plafond des constructions limitrophes.

10.1.2 **Le nombre de niveaux**

Sur toutes les façades de la construction, le nombre de niveaux* est limité à 5 (R+4).

Dans le secteur UVa, le nombre de niveaux* est limité à 4 (R+3).

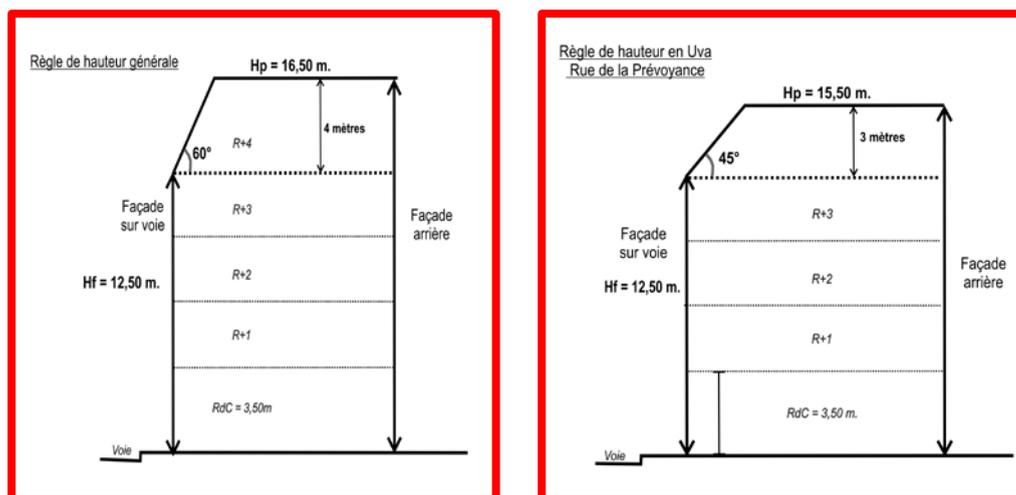
Dans le secteur UVp, le nombre de niveaux est limité à 7 (R+6).

Dans le secteur UVc, le nombre de niveaux n'est pas réglementé.

Dès lors que figure au plan de zonage, le long d'une voie, une indication relative à la hauteur de façade* (H_F), le nombre de niveaux* n'est pas réglementé.

Le niveau* du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, compté à partir du niveau du trottoir. Toutefois, à l'exception du secteur UVp et des terrains concernés par un linéaire commercial, cette hauteur peut être adaptée afin qu'elle soit en harmonie avec celles des rez-de-chaussée des constructions contiguës.

Pour les façades sur voie, un seul niveau en attique* est autorisé. Toutefois, dans le secteur UVa les niveaux en attique ne sont pas autorisés.



10.2 Règle de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire

La règle de hauteur des constructions implantées dans la bande de constructibilité* secondaire est définie par la hauteur maximale des constructions*.

La hauteur maximale des constructions* est limitée à **9 mètres**.

10.3 Dispositions particulières

Une hauteur différente à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

ARTICLE UV 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 Aménagement des constructions existantes

11.2.1 *Principes généraux*

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

11.2.2 *Matériaux et aspect des façades*

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

La fermeture d'une loggia est interdite.

L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

11.2.3 *Ravalement*

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. **Dans le secteur UVc**, tous travaux sur façade doit permettre de reconstituer des éléments de modénatures originels.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 *Aspect et volumétrie des constructions*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, à partir :

- du respect de la trame parcellaire originelle ;
- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements.

Dans le secteur UVa, les façades doivent respecter la trame parcellaire et doivent être conçues en harmonie avec la régularité des façades environnantes.

Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité* secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

11.3.2 *Façades et pignons*

11.3.2.1 Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Dans le secteur UVa, les percements, dans leur nombre et leurs dimensions, doivent être réalisés en harmonie avec ceux des constructions voisines et avec la proportion de la façade. Les menuiseries doivent être de préférence en bois peint et de couleur discrète. Le dispositif de fermeture externe des baies doit être composé de volets battants à lames horizontales, de préférence en bois, dès lors que l'une des deux constructions contiguës en est dotée.

11.3.2.2 Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les niveaux en attique*, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en retrait* d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

Dans le secteur UVc, les matériaux utilisés doivent être choisis en harmonie avec les matériaux des constructions voisines afin de créer un front bâti cohérent et de qualité participant à la mise en valeur du château.

11.3.3 *Couronnement*

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les CINASPIC)

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

11.3.4 *Passages et vues depuis la rue*

Les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains* doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages doivent être recherchés à partir de la rue. Ces vues ou passages peuvent être réalisés :

- soit, par des discontinuités des constructions ;
- soit, par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,50 mètres.

En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

11.3.5 *Traitement des constructions d'angle*

Les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation (cf article 6, paragraphe 6.3), doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance.

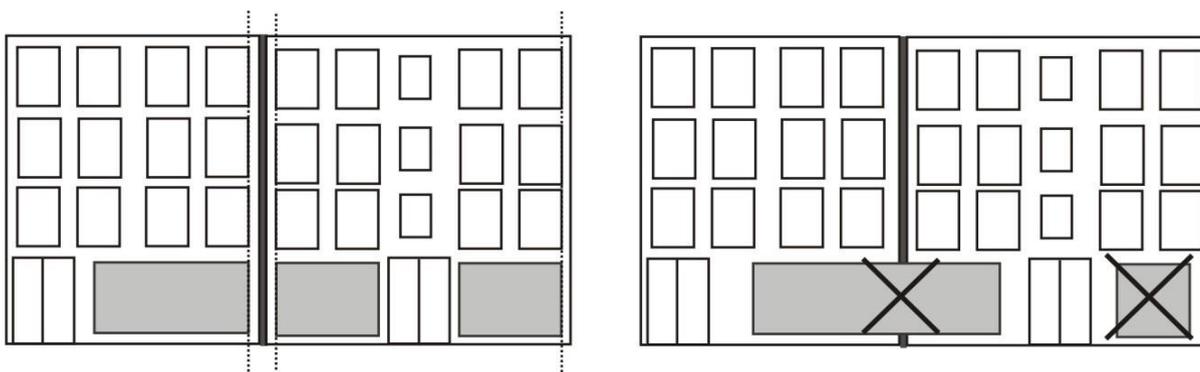
L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

11.4 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.



11.5 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

11.5.1 *Traitement entre l'espace public et les constructions*

Les constructions étant, en règle générale, implantées à l'alignement*, leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, doivent participer à l'ordonnancement du front bâti sur voie.

Dans le cas de constructions implantées en recul* de l'alignement*, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

11.5.2 *Clôtures*

11.5.2.1 Clôtures à l'alignement

Les clôtures situées à l'alignement* doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux limites d'emprise des réseaux RATP et SNCF.

11.5.2.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives* ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

11.6 **Éléments de bâtis à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme* (ensembles urbains cohérents et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement).

11.7 **Dispositions diverses**

11.7.1 ***Antennes et éléments de superstructure***

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture et en façade arrière à condition que ces installations ne soient pas visibles de la rue et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants. Toutefois, dans le secteur UVc, l'intégration de telles surfaces de captation n'est pas autorisée.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

11.7.2 ***Locaux annexes et équipements techniques***

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes*, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

ARTICLE UV 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- pour les constructions comportant un logement : 1 place de stationnement jusqu'à un seuil de 100 m² de SHON réalisée, deux places au-delà de ce seuil ;
- pour les constructions comportant deux logements et plus : 1 place par logement de moins de 35 m², 1,5 place par logement de 35 à 100 m² et 2 places par logement de plus de 100 m² ;
- pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat :
 - aucune place de stationnement, pour les opérations comportant au plus 12 logements ;
 - 0,60 place de stationnement par logement dans les autres cas.

En outre, pour les constructions de plus de 1 000 m² de SHON et dès lors que des places de stationnement sont réalisées, doit être aménagé :

- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire pour assurer les opérations de chargement, déchargement des livraisons à domicile ;
- une place visiteur par tranche de 500 m² de SHON.

12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces et restauration

- aucune place n'est requise en deçà de 160 m² de SHON,
- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON est requise au-delà de 160 m² de SHON.

12.1.3 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences de tourisme, hôtelières, de résidences étudiantes ou de personnes âgées, de foyers

- 1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.

12.1.4 Pour les constructions à destination de bureaux

Les normes de stationnement* sont différentes selon que le terrain* d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir de toutes les entrées et sorties des stations de métro ou de RER existantes ou dont l'ouverture a été décidée au moment du dépôt de permis de construire :

- aucune norme n'est exigée, lorsque le terrain* est dans le rayon de 500 mètres ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON créée, lorsque le terrain* n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Pour les terrains* localisés au-delà du rayon de 500 mètres, doivent être prévues :

- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 500 m² de SHON pour le stationnement des visiteurs ;
- 1 place de stationnement pour les livraisons par tranche complète de 1000 m² de SHON créée.

12.1.5 Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou industrielles et d'entrepôts

- 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SHON.

Pour les constructions de plus de 500 m² de SHON, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations services) :

- 12 places de stationnement par établissement ;
- et 1 place par tranche de 50 m² de SHON.

12.1.6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues* motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

Toutefois, pour les établissements médicalisés :

- une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ;
- une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

12.2.2 Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface hors œuvre nette (SHON) inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

12.2.3 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à la norme supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON totale.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, ...), ou lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions de l'article 13.

Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum de une place par construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain* d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain* distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues*, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues* non motorisées doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

Un emplacement pour le stationnement des deux roues* non motorisées correspond à un mètre carré.

12.6.1 Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureaux

- 1 place de stationnement pour les véhicules de deux roues* motorisés par tranche de 200 m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts et clos d'une superficie égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues* non motorisées (vélos,...).

12.6.2 Pour les établissements d'enseignement secondaire doivent être prévus :

- 6 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues* non motorisées ;
- 2 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues* motorisées.

Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.

12.6.3 Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UV 13– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

13.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

13.2 Règle générale

13.2.1 Quantitativement

Les espaces libres* représentent au minimum 50% de la superficie du terrain*, sauf dans les cas prévus à l'article 9, paragraphe 9-2.

Ces espaces libres* doivent être traités, pour partie, en espaces verts* en recevant un traitement végétal.

Doivent être aménagés en espaces verts* :

- 30% minimum de la superficie totale du terrain*. 5 % de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre* pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m² et 10 % dans les autres cas ;
- 15% minimum de la superficie totale du terrain*, dans les cas visés au paragraphe 9-2 de l'article 9.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace vert à protéger est repéré au plan de zonage au titre de l'article L.123.1, 7° (cf. ci-après 13.3.1).

13.2.2 Qualitativement

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espace vert.

Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions, dans la bande de constructibilité* principale, offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, des cours, des jardins doivent être créés au droit des vues ou des passages définis à l'article 11, paragraphe 11.3.4, de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces verts à protéger (EVP)

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain*.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts* prévus au paragraphe 13-2-1.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

13.3.2 Les espaces verts publics à protéger ou à aménager

Les espaces verts publics doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

ARTICLE UV 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

14.1 Règle générale

14.1.1 Dans la zone UV

Pour les constructions à destination d'habitation, le coefficient d'occupation des sols* (COS) est limité à 2.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes ou de personnes âgées et de foyers, le COS est porté à 2,50.

Pour les constructions mixtes*, le COS fixé pour les constructions à destination d'habitation peut être augmenté de 0,20 dès lors que les surfaces correspondantes sont en rez-de-chaussée et qu'elles sont totalement affectées à des activités commerciales, artisanales ou de bureaux.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le COS n'est pas réglementé.

Pour les constructions ayant une destination autre que celles prévues ci-dessus, le COS est limité à 2.

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage, le long d'une voie, une indication relative à la hauteur de façade (H_f), le COS est porté à 2,50 dans les cas suivants :

- lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ;
- lorsque 75% de la superficie du terrain sont compris dans la bande de constructibilité* principale.

14.1.2 Dans le secteur UVe

Pour les constructions à destination d'habitation, le COS est limité à 1,50.

Pour les constructions ayant une destination autre que l'habitation, le COS est porté à 2,50.

14.1.3 Dans le secteur UVp

Pour les constructions à destination de d'habitation, le COS est limité à 2.

Pour les constructions ayant une destination autre que l'habitation, le COS est porté à 3.

14.2 Cas de dépassement de COS

Pour les logements à usage locatif bénéficiant du concours de l'Etat, une augmentation de la surface hors œuvre nette (SHON) résultant de l'application du COS fixé pour les

constructions à destination d'habitation est autorisée, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme et dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

14.3 Dispositions particulières

Le COS n'est pas applicable aux locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif.

14.4 Gestion du COS en cas de division de terrain

En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain* depuis moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain* d'origine. Cette disposition n'est applicable que pour les divisions de terrain* intervenues postérieurement à la date d'approbation du PLU.

ZONE UL

Cette zone correspond à un tissu urbain de densité moindre par rapport au tissu urbain typique vincennois. Cette zone se caractérise par des vastes coeurs d'îlots végétalisés. Dans cette zone, à dominante résidentielle, les terrains ont majoritairement une superficie importante.

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
2. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues par le code de l'urbanisme ;
3. les garages collectifs de caravanes, conformément au code de l'urbanisme ;
4. les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
5. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
6. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou d'entrepôt ;
7. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UL 2.

ARTICLE UL 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales et artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance :
 - les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
 - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
 - les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
 - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induits par l'activité doivent être pris en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.

2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 du présent article et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,... ;
3. les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
4. dans les secteurs d'opérations d'habitat mixte, délimités au plan de zonage, pour tout programme comportant plus de 20 logements, 25% du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'Etat.

ARTICLE UL 3– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute nouvelle voie de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UL 4– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement départemental (cf. annexes 4.1 Notice).

4.2.1 *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

En fonction des caractéristiques des projets, quelque soient leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particulières peuvent être imposées, notamment pour les rejets non domestiques.

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain* dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

4.2.2.1 Quantitativement

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Pour toute construction nouvelle sur un terrain de plus de 1 000 m², des prescriptions peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les dispositions à prendre en compte doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante

4.2.2.2 Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain* par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain* et à la nature du sous-sol.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.2.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains* pour être constructible n'est pas réglementée.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

6.1 Champ d'ap p li ca ti on

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques,...) et des voies de desserte*.

6.2 Règle générale d'i mpl an ta ti on de s con struc ti on s par rap por t au x voi es et emprises publiques

L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes et situées dans la zone UL, afin de contribuer à l'harmonie du front urbain le long de la voie considérée.

Toutefois, une implantation à l'alignement* doit être privilégiée :

- dans le cas où les constructions avoisinantes sont implantées de façon variée, soit en recul*, soit à l'alignement* ;
- lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé en limite d'une zone UV.

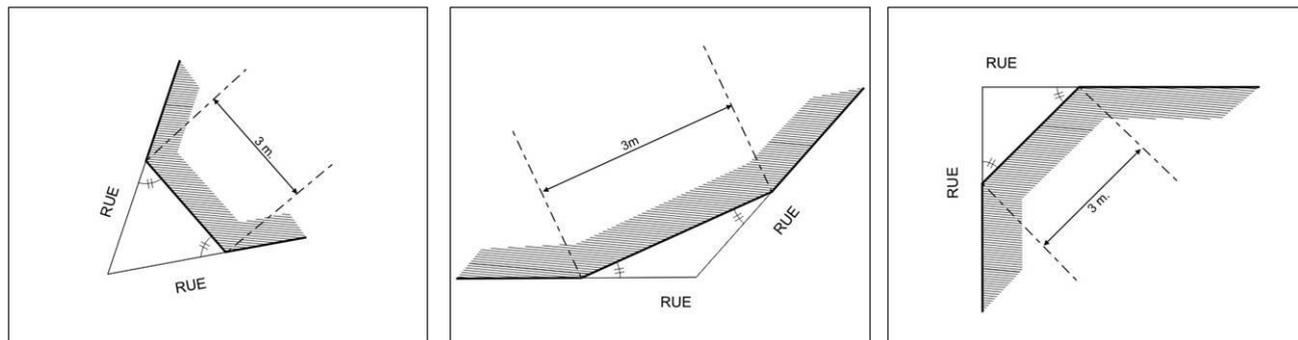
Le long de la rue de Montreuil, les constructions doivent être implantées à l'alignement*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Lorsque les constructions édifiées sur les terrains* limitrophes sont implantées en recul* de l'alignement*. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul* des constructions environnantes.

Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;

À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul* sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul* peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.



ARTICLE UL 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

7.1 Règles d'implantation

7.1.1 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

La bande de constructibilité* principale s'applique sur une profondeur de **20 mètres**, portée à 30 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives* latérales.

Le long de la rue de Montreuil, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives* latérales.

Toutefois, une implantation particulière peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivant :

1. lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait* des deux limites séparatives latérales, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait* des constructions environnantes ;
2. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
3. dès lors qu'il s'agit de préserver ou de créer une ouverture vers les cœurs d'îlot végétalisés ;
4. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
5. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

7.1.1.2 Implantation des constructions en limite de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait* de la limite de fond de terrain dans le respect des dispositions du paragraphe 7.2.

Toutefois, peuvent être implantées en limite de fond de terrain, les constructions ou parties de constructions ayant une hauteur maximale de 4 mètres sur une profondeur au moins égale à celle du retrait* minimum imposé au paragraphe 7.2.

7.1.2 **Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire**

Au-delà de la bande de constructibilité* principale, les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*.

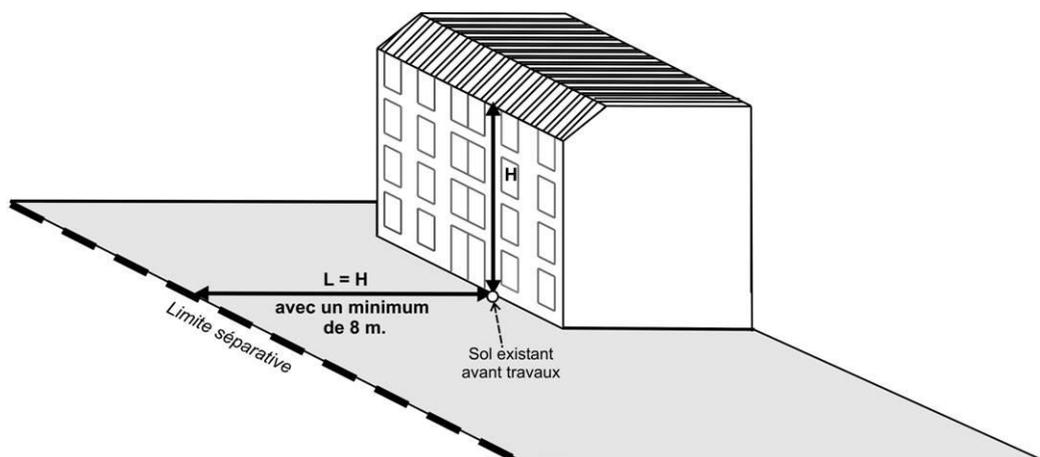
Toutefois, des implantations en limites séparatives* peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes* d'une hauteur plafond* n'excédant pas 2,50 mètres ;
2. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante dans la limite de 20 m² de SHON créée, et dans le respect des articles 7.2 et 9.1 ;
4. lorsqu'il s'agit d'une construction nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif d'une hauteur maximale n'excédant pas 9 mètres ;
5. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
6. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

7.2 **Le calcul des retraits**

7.2.1 **Pour les parties de construction comportant des baies**

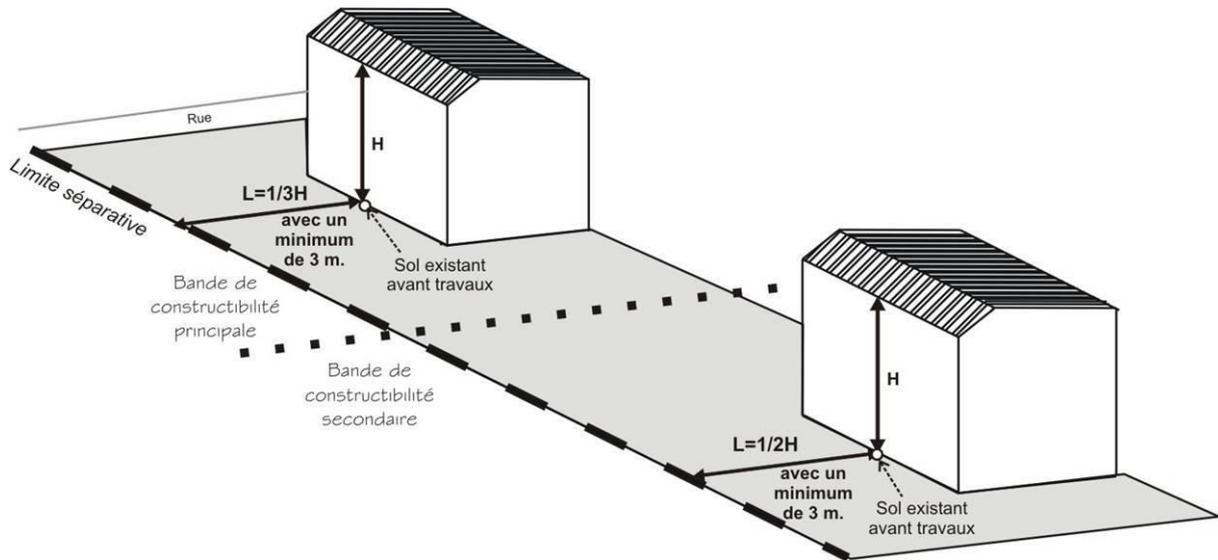
Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres.



7.2.2 Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies* :

- le retrait* doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité* principale ;
- le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité* secondaire.



7.2.3 Dispositions particulières

Un retrait* différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;
2. lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UL 8 ;
3. lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
4. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

8.1 Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain* doit respecter une distance entre deux constructions* au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe*, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

8.2 Dispositions particulières

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévu au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait* existant.

Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.

ARTICLE UL 9– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

9.1 Règle d'emp ri se

Le coefficient d'emprise au sol* est limité à **0,30**.

L'emprise au sol* des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité :

- dans la bande de constructibilité* principale, l'emprise au sol* des constructions peut être totale ;
- dans la bande de constructibilité* secondaire, l'emprise au sol* des constructions doit être au plus égale à 3% de la superficie totale du terrain*.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées dans la bande de constructibilité* secondaire et ayant une emprise au sol* supérieure à la règle définie ci-dessus, une augmentation de l'emprise au sol de 20 m² est autorisée, dès lors que les travaux n'engendrent pas de changement de destination de la construction et dans le respect du coefficient d'espaces verts tel qu'il est prévu à l'article 13.

9.2 Dispositions particulières

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions peut être porté à **0,70** de la superficie totale du terrain* dans les cas suivants :

- lorsque la totalité du terrain* est situé dans la bande de constructibilité* principale ;
- lorsque le terrain* est situé à l'angle de deux voies ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction bénéficiant majoritairement de l'application des dispositions prévues l'article L.127-1 du code de l'urbanisme (cf article 14 du présent règlement) dès lors que plus de la moitié du terrain* d'assiette est compris dans la bande de constructibilité* principale ;
- lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 10– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

10.1 Règle de hauteur dans la bande de constructibilité principale

La hauteur maximale des constructions* est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes :

- un gabarit enveloppe*, défini par une hauteur de façade* (H_F), une oblique*, et une hauteur plafond* (H_P) ;
- un nombre de niveaux*.

En outre, une modulation de la règle de hauteur est applicable pour une meilleure insertion du projet dans son environnement.

10.1.1 *Règle générale*

10.1.1.1 Le gabarit enveloppe

■ La hauteur de façade

La hauteur de façade* (H_F) et des pignons sur rue est limitée à **15 mètres**.

Lorsque les voies sont en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.

■ L'oblique

L'oblique* correspond à un pan incliné à **60°** dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond*.

■ La hauteur plafond

La hauteur plafond* (H_P) des constructions ne peut excéder de plus de **4 mètres** la hauteur de façade* sur voie.

Les façades arrières des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond* (H_P) dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité* principale.

10.1.1.2 Le nombre de niveaux

Sur toutes les façades de la construction, le nombre de niveaux* est limité à 6 (R+5).

Pour les façades sur voie d'une hauteur au moins égale à 12 mètres, un seul niveau en attique* est autorisé.

10.1.2 Modulation de la règle de hauteur

Lorsque que le gabarit enveloppe*, définit ci-dessus, conduit à la réalisation d'une construction trop haute ou trop basse par rapport aux constructions implantées sur les terrains* contigus aux limites séparatives latérales, situés dans la zone UL, une hauteur de façade* et une hauteur plafond* différentes peuvent être autorisées ou imposées dans le but d'assurer un raccordement harmonieux avec ces constructions.

Lorsqu'une construction implantée sur un des terrains* contigus rompt manifestement la cohérence générale du front bâti dans lequel il s'insère, il ne doit pas être pris en compte et la règle générale s'applique.

10.2 Règle de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire

La règle de hauteur des constructions implantées dans la bande de constructibilité* secondaire est définie par la hauteur maximale des constructions*.

10.2.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions* est limitée à **9 mètres**.

10.3 Dispositions particulières

Une hauteur différente à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

ARTICLE UL 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 Aménagement des constructions existantes

11.2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

11.2.2 Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

La fermeture d'une loggia est interdite.

L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

11.2.3 Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 *Aspect et volumétrie des constructions*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, à partir :

- du respect de la trame parcellaire originelle ;
- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements.

Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité* secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

11.3.2 *Façades et pignons*

11.3.2.1 Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

11.3.2.2 Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les niveaux en attique*, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en retrait* d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

11.3.3 *Couronnement*

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les CINASPIC)

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

11.3.4 *Passages et vues depuis la rue*

Les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains* doivent être largement visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages doivent être prévus à partir de la rue. Ces vues ou passages peuvent être réalisés :

- par des discontinuités des constructions ;
- par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,50 mètres ;
- par des halls traversants vitrés...

En cas de fermeture des passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

11.3.5 *Traitement des constructions d'angle*

Les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation (cf article 6, paragraphe 6.3), doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance.

L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

11.4 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.5 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

11.5.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

Les constructions étant, en règle générale, implantées à l'alignement*, leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, doivent participer à l'ordonnement du front bâti sur voie.

Dans le cas de constructions implantées en retrait* de l'alignement*, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

11.5.2 Clôtures

11.5.2.1 Clôtures à l'alignement

Les clôtures situées à l'alignement* doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre.

11.5.2.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives* ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

11.6 Éléments de bâtis à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme (ensembles urbains cohérents et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement).

11.7 Dispositions diverses

11.7.1 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture et en façade arrière à condition que ces installations ne soient pas visibles de la rue et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

11.7.2 Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- pour les constructions comportant un logement : 1 place de stationnement jusqu'à un seuil de 100 m² de SHON réalisée, deux places au-delà de ce seuil ;
- pour les constructions comportant deux logements et plus : 1 place par logement de moins de 35 m², 1,5 place par logement de 35 à 100 m² et 2 places par logement de plus de 100 m².
- pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat :
 - aucune place de stationnement, pour les opérations comportant au plus 12 logements ;
 - 0,60 place de stationnement par logement dans les autres cas.

En outre, pour les constructions de plus de 1 000 m² de SHON et dès lors que des places de stationnement sont réalisées, doit être aménagé :

- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire pour assurer les opérations de chargement, déchargement des livraisons à domicile ;
- une place visiteur par tranche de 500 m² de SHON.

12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces et restauration

- aucune place n'est requise en deçà de 160 m² de SHON,
- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON est requise au-delà de 160 m² de SHON.

12.1.3 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences de tourisme, résidences hôtelières, de résidences étudiantes ou de personnes âgées, de foyers :

- 1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.

12.1.4 Pour les constructions à destination de bureaux

Les normes de stationnement* sont différentes selon que le terrain* d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir de toutes les entrées et sorties des stations de métro ou de RER existantes ou dont l'ouverture a été décidée au moment du dépôt de permis de construire :

- aucune norme n'est exigée, lorsque le terrain* est dans le rayon de 500 mètres ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON créée, lorsque le terrain* n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Pour les terrains* localisés au-delà du rayon de 500 mètres, doivent être prévues :

- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 500 m² de SHON pour le stationnement des visiteurs ;
- 1 place de stationnement pour les livraisons par tranche complète de 1000 m² de SHON créée.

12.1.5 Pour les constructions à destination d'activités artisanales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SHON.

Pour les constructions de plus de 500 m² de SHON, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations services) :

- 12 places de stationnement par établissement ;
- et 1 place par tranche de 50 m² de SHON.

12.1.6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues* motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

12.2.2 Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface hors œuvre nette (SHON) inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces

affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

12.2.3 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à la norme supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON totale.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, ...), ou lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum de une place par construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain* d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain* distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues*, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues* non motorisées doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

Un emplacement pour le stationnement des deux roues* non motorisées correspond à un mètre carré.

12.6.1 Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureaux

- 1 place de stationnement pour les véhicules de deux roues* motorisés par tranche de 200 m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts et clos d'une superficie égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues* non motorisées (vélos,...).

12.6.2 Pour les établissements d'enseignement secondaire doivent être prévus :

- 6 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues* non motorisées ;
- 2 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues* motorisées.

Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.

12.6.3 Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

13.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), le traitement paysager des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

13.2 Règle générale

13.2.1 Quantitativement

Les espaces libres* représentent au minimum 70% de la superficie du terrain*, sauf dans les cas prévus à l'article 9, paragraphe 9-2.

Ces espaces libres* doivent être traités, pour partie, en espaces verts* en recevant un traitement végétal.

Doivent être aménagés en espaces verts* :

- 50% minimum de la superficie totale du terrain*. 5 % de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre* pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m² et 25 % dans les autres cas ;
- 15% minimum de la superficie totale du terrain*, dans les cas visés au paragraphe 9-2 de l'article 9.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace vert à protéger est repéré au plan de zonage au titre de l'article L.123.1, 7° (cf. ci-après 13.3.1).

13.2.2 Qualitativement

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espace vert.

Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions, dans la bande de constructibilité* principale, offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, des cours, des jardins doivent être créés au droit des vues ou des passages définis à l'article 11, paragraphe 11.3.4, de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces verts à protéger (EVP)

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain*.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts* prévus au paragraphe 13-2-1.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

13.3.2 Les espaces verts publics à protéger ou à aménager

Les espaces verts publics doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

14.1 Règle générale

Le coefficient d'occupation des sols* est limité à 1,5.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le COS n'est pas réglementé.

14.2 Cas de dépassement de COS

Pour les logements à usage locatif bénéficiant du concours de l'Etat, une augmentation de la surface hors œuvre nette (SHON) résultant de l'application du COS fixé pour les constructions à destination d'habitation est autorisée, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme et dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

14.3 Dispositions particulières

Le COS n'est pas applicable aux locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif.

14.4 Gestion du COS en cas de division de terrain

En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain* depuis moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain* d'origine. Cette disposition n'est applicable que pour les divisions de terrain* intervenues postérieurement à la date d'approbation du PLU.

ZONE UE

Cette zone correspond à un tissu urbain caractérisé par sa structure foncière et la mixité des fonctions urbaines. Dans cette zone, située à proximité du site du Bas Montreuil, l'accueil d'activités économiques est encouragé et le maintien de celles existantes est rendu obligatoire. L'évolution des constructions destinées à l'habitat est autorisée.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
2. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues par le code de l'urbanisme ;
3. les garages collectifs de caravanes, conformément au code de l'urbanisme ;
4. les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
5. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
6. les changements de destination d'une construction ou partie de construction vers une destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE2. Il en est de même en cas de démolition reconstruction ;
7. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou d'entrepôt ;
8. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales et artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance :
 - les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
 - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
 - les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;

- les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induits par l'activité doivent être pris en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 du présent article et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,...
 3. les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une activité ou d'un équipement d'intérêt collectif implanté sur le même terrain d'assiette et qu'elles se limitent à 5% de la SHON totale ;
 4. Dans le cas d'une opération de démolition reconstruction sur un terrain initialement occupé par des constructions à destination mixte (habitat et autres destination), le pourcentage de la SHON affectée à l'habitation, au regard de la SHON totale édifiée sur le terrain, doit être au plus équivalent à celui existant avant l'approbation du PLU ;
 5. Dans le cas d'une construction à destination mixte (habitat et autres destination) et dont la partie affectée à l'habitation concerne au moins un tiers de la SHON avant l'approbation du PLU, la partie de la construction qui n'est pas affectée à l'habitation, peut faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat.

ARTICLE UE 3– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute nouvelle voie de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UE 4– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement départemental (cf. annexes 4.1 Notice).

4.2.1 *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

En fonction des caractéristiques des projets, quelque soient leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particulières peuvent être imposées, notamment pour les rejets non domestiques.

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain* dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

4.2.2.1 Quantitativement

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Pour toute construction nouvelle sur un terrain de plus de 1 000 m², des prescriptions peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les dispositions à prendre en compte doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante

4.2.2.2 Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain* par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain* et à la nature du sous-sol.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.2.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

6.1 Champ d'ap p l i c a t i o n

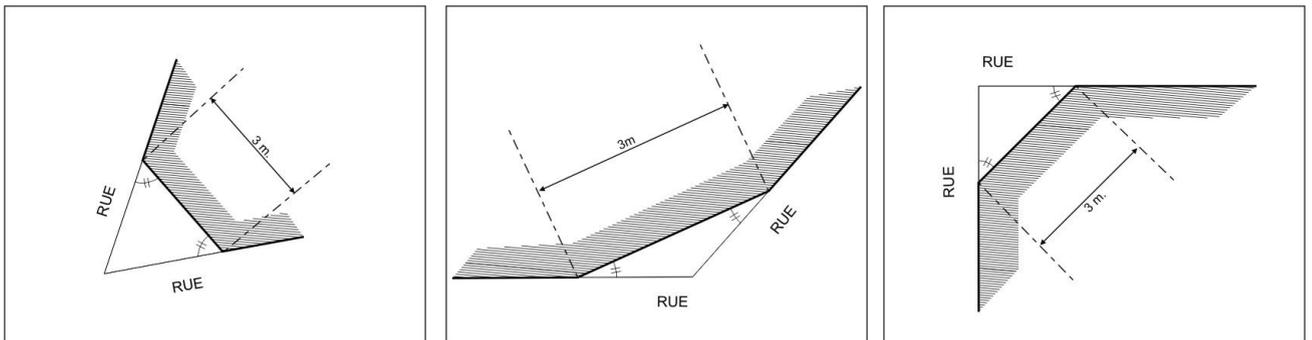
Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques,...) et des voies de desserte*.

6.2 Règle gé né rale d' i m p l a n t a t i o n d e s c o n s t r u c t i o n s p a r r a p p o r t a u x v o i e s e t e m p r i s e s p u b l i q u e s

Les constructions doivent être implantées à l'alignement*, dans la mesure où la configuration du terrain* ou son occupation existante le permet.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul* sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul* peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.



6.3 Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement* peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsque les constructions édifiées sur les terrains* limitrophes sont implantées en recul* de l'alignement*. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul* des constructions environnantes ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul* par rapport à l'alignement*. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante ;
3. lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement* ;
4. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
5. lorsque la construction est implantée le long d'une venelle*.

ARTICLE UE 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

7.1 Règles d'implantation

7.1.1 ***Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale***

La bande de constructibilité* principale s'applique sur une profondeur de **20 mètres**.

7.1.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Dans la bande de constructibilité* principale, les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur les deux limites séparatives* latérales.

Toutefois, une implantation en retrait* des limites séparatives* latérales peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivant :

1. lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
3. lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation en limites séparatives* ;
4. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
5. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

7.1.1.2 Implantation des constructions en limite de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait* de la limite de fond de terrain dans le respect des dispositions du paragraphe 7.2.

Toutefois, peuvent être implantées en limite de fond de terrain, les constructions ou parties de constructions ayant une hauteur maximale de 4 mètres sur une profondeur au moins égale à celle du retrait* minimum imposé au paragraphe 7.2.

7.1.2 ***Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire***

Au-delà de la bande de constructibilité* principale, les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*.

Toutefois, des implantations en limites séparatives* peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes* d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

7.2 Le calcul des retraits

7.2.1 *Pour les parties de construction comportant des baies*

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres.

7.2.2 *Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies*

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies* :

- le retrait* doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité* principale ;
- le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité* secondaire.

7.2.3 *Dispositions particulières*

Un **retrait*** différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;
2. lorsqu'il existe une servitude de cour commune*, au sens de l'article L.451-1 (futur L.471-1) du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UE 8 ;
3. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

8.1 Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain* doit une distance entre deux constructions* au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe*, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

8.2 Dispositions particulières

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévu au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

9.1 Règle d'emp ri se

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **0,60**.

L'emprise au sol des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité :

- dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée ;
- dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à **6%** de la superficie totale du terrain*.

9.2 Dispositions particulières

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions peut être porté à **0,75** de la superficie totale du terrain* dans les cas suivants :

- lorsque la totalité du terrain* est situé dans la bande de constructibilité* principale ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction pouvant bénéficier de l'application des dispositions prévues l'article L.127-1 du code de l'urbanisme (cf article 14 du présent règlement) dès lors que plus de la moitié du terrain d'assiette est compris dans la bande de constructibilité* principale ;
- lorsque le terrain* est situé à l'angle de deux voies ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction exclusivement destinée à de l'hébergement hôtelier, des activités artisanales ou de bureaux, les résidences de tourisme et les résidences hôtelières ;
- lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

10.1 Règle de hauteur dans la bande de constructibilité principale

La hauteur maximale des constructions est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes :

- un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (H_f), une oblique, et une hauteur plafond (H_p) ;
- un nombre de niveaux.

10.1.1 Le gabarit enveloppe

10.1.1.1 La hauteur de façade

La hauteur de façade (H_f) et des pignons sur rue est limitée à **12,50 mètres**.

Lorsque les voies sont en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.

10.1.1.2 L'oblique

L'oblique correspond à un pan incliné à **60°** dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

10.1.1.3 La hauteur plafond

La hauteur plafond (H_p) des constructions ne peut excéder de plus de **4 mètres** la hauteur de façade sur voie.

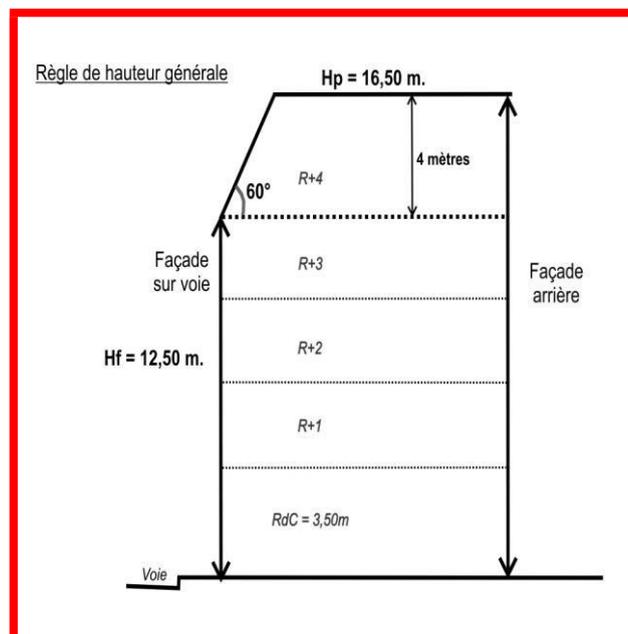
Les façades arrières des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond (H_p) dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale.

10.1.2 Le nombre de niveaux

Sur toutes les façades de la construction, le nombre de niveaux* est limité à 5 (R+4).

Le niveau* du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, compté à partir du niveau du trottoir.

Pour les façades sur voie, un seul niveau en attique* est autorisé.



10.2 Règle de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité* secondaire, la hauteur maximale* des constructions est limitée à **7 mètres**.

10.3 Dispositions particulières

Une hauteur différente à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

ARTICLE UE 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 Aménagement des constructions existantes

11.2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

11.2.2 Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

La fermeture d'une loggia est interdite.

L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

11.2.3 *Ravalement*

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3 **Constructions nouvelles**

11.3.1 *Aspect et volumétrie des constructions*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, à partir :

- du respect de la trame parcellaire originelle ;
- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements.

Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

11.3.2 *Façades et pignons*

11.3.2.1 Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

11.3.2.2 Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les niveaux en attique*, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en retrait* d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

11.3.3 **Couronnement**

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les CINASPIC)

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

11.3.4 **Passages et vues depuis la rue**

Les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages doivent être recherchés à partir de la rue. Ces vues ou passages peuvent être réalisés :

- soit, par des discontinuités des constructions ;
- soit, par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,50 mètres.

En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

11.3.5 **Traitement des constructions d'angle**

Les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation (cf article 6, paragraphe 6.3), doivent être conçues pour concourir à la

constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance.

L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

11.4 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.5 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

11.5.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

Les constructions étant, en règle générale, implantées à l'alignement*, leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, doivent participer à l'ordonnancement du front bâti sur voie.

Dans le cas de constructions implantées en recul* de l'alignement*, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

11.5.2 Clôtures

11.5.2.1 Clôtures à l'alignement

Les clôtures situées à l'alignement* doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre.

11.5.2.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives* ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent

obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

11.6.2 Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture et en façade arrière à condition que ces installations ne soient pas visibles de la rue et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

ARTICLE UE 12– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- pour les constructions comportant un logement : 1 place de stationnement jusqu'à un seuil de 100 m² de SHON réalisée, deux places au-delà de ce seuil ;
- pour les constructions comportant deux logements et plus : 1 place par logement de moins de 35 m², 1,5 place par logement de 35 à 100 m² et 2 places par logement de plus de 100 m².
- pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat :
 - aucune place de stationnement, pour les opérations comportant au plus 12 logements ;
 - 0,60 place de stationnement par logement dans les autres cas.

En outre, pour les constructions de plus de 1 000 m² de SHON et dès lors que des places de stationnement sont réalisées, doit être aménagé :

- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire pour assurer les opérations de chargement, déchargement des livraisons à domicile ;
- une place visiteur par tranche de 500 m² de SHON.

12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces et restauration

- aucune place n'est requise en deçà de 160 m² de SHON,
- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON est requise au-delà de 160 m² de SHON.

12.1.3 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences de tourisme, résidences hôtelières, de résidences étudiantes ou de personnes âgées, de foyers :

- 1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.

12.1.4 Pour les constructions à destination de bureaux

Les normes de stationnement* sont différentes selon que le terrain* d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir de toutes les entrées et sorties des stations de métro ou de RER existantes ou dont l'ouverture a été décidée au moment du dépôt de permis de construire :

- aucune norme n'est exigée, lorsque le terrain* est dans le rayon de 500 mètres ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON créée, lorsque le terrain* n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Pour les terrains* localisés au-delà du rayon de 500 mètres, doivent être prévues :

- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 500 m² de SHON pour le stationnement des visiteurs ;
- 1 place de stationnement pour les livraisons par tranche complète de 1000 m² de SHON créée.

12.1.5 Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou industrielles et d'entrepôts

- 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SHON.

Pour les constructions de plus de 500 m² de SHON, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations services) :

- 12 places de stationnement par établissement ;
- et 1 place par tranche de 50 m² de SHON.

12.1.6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues* motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

Toutefois, pour les établissements médicalisés :

- une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ;
- une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

12.2.2 Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface hors œuvre nette (SHON) inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

12.2.3 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à la norme supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON totale.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, ...), ou lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions de l'article 13.

Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum de une place par construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain* d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain* distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues*, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues* non motorisées doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

Un emplacement pour le stationnement des deux roues* non motorisées correspond à un mètre carré.

12.6.1 Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureaux

- 1 place de stationnement pour les véhicules de deux roues* motorisés par tranche de 200 m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts et clos d'une superficie égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues* non motorisées (vélos,...).

12.6.2 Pour les établissements d'enseignement secondaire doivent être prévus :

- 6 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues* non motorisées ;
- 2 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues* motorisées.

Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.

12.6.3 Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

13.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

13.2 Règle générale

13.2.1 *Quantitativement*

Les espaces libres représentent au minimum **40%** de la superficie du terrain*, sauf dans les cas prévus à l'article 9, paragraphe 9-2.

Ces espaces libres* doivent être traités, pour partie, en espaces verts* en recevant un traitement végétal.

Doivent être aménagés en espaces verts* :

- 20% minimum de la superficie totale du terrain*. **5 %** de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre* pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m² et **10 %** dans les autres cas ;
- 10% minimum de la superficie totale du terrain*, dans les cas visés au paragraphe 9-2 de l'article 9.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace vert à protéger est repéré au plan de zonage au titre de l'article L.123.1, 7° (cf. ci-après 13.3.1).

13.2.2 *Qualitativement*

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions, dans la bande de constructibilité* principale, offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, des cours, des jardins doivent être créés au droit des vues ou des passages définis à l'article 11, paragraphe 11.3.4, de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces verts à protéger (EVP)

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain*.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts* prévus au paragraphe 13-2-1.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

13.3.2 Les espaces verts publics à protéger ou à aménager

Les espaces verts publics doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

14.1 Règle générale

Pour les constructions à destination d'habitation, le coefficient d'occupation des sols* (COS) est limité à 1.

Pour les constructions ayant une destination autre que l'habitation, le COS est porté à 2 et 2,50 dans le secteur UEe.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le COS n'est pas réglementé.

14.2 Cas de dépassement de COS

Pour les logements à usage locatif bénéficiant du concours de l'Etat, une augmentation de la surface hors œuvre nette (SHON) résultant de l'application du COS fixé pour les constructions à destination d'habitation est autorisée, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme et dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

14.3 Dispositions particulières

Le COS n'est pas applicable aux locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif.

14.4 Gestion du COS en cas de division de terrain

En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine. Cette disposition n'est applicable que pour les divisions de terrain intervenues postérieurement à la date d'approbation du PLU.

ZONE UM

Cette zone correspond au tissu urbain caractérisé par la prédominance d'habitat individuel sous forme de maisons, ou constructions de faible hauteur. Cette zone a une vocation essentiellement résidentielle.

*Le secteur **UMa** regroupe un tissu urbain plus aéré, marqué par un bâti de type « habitat individuel ».*

ARTICLE UM 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
2. l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application du code de l'urbanisme ;
3. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues par le code de l'urbanisme ;
4. les garages collectifs de caravanes, conformément au code de l'urbanisme ;
5. les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
6. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
7. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou d'entrepôt ;
8. les installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UM 2.

ARTICLE UM 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales et artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance :
 - les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
 - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
 - les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
 - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induits par l'activité doivent être pris en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.

2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 du présent article et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,...
3. les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble (cf 3.3 - Annexes du règlement).

ARTICLE UM 3– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute nouvelle voie de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UM 4– CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et notamment celles du règlement d'assainissement départemental (cf. annexes 4.1 Notice).

4.2.1 *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

En fonction des caractéristiques des projets, quelque soient leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particulières peuvent être imposées, notamment pour les rejets non domestiques.

4.2.2 *Eaux pluviales*

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain* dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

4.2.2.1 Quantitativement

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Pour toute construction nouvelle sur un terrain de plus de 1 000 m², des prescriptions peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les dispositions à prendre en compte doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante

4.2.2.2 Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain* par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain* et à la nature du sous-sol.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.2.3 **Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 **Collecte des ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains* pour être constructible n'est pas réglementée.

ARTICLE UM 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

6.1 **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques,...) et des voies de desserte*.

6.2 Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

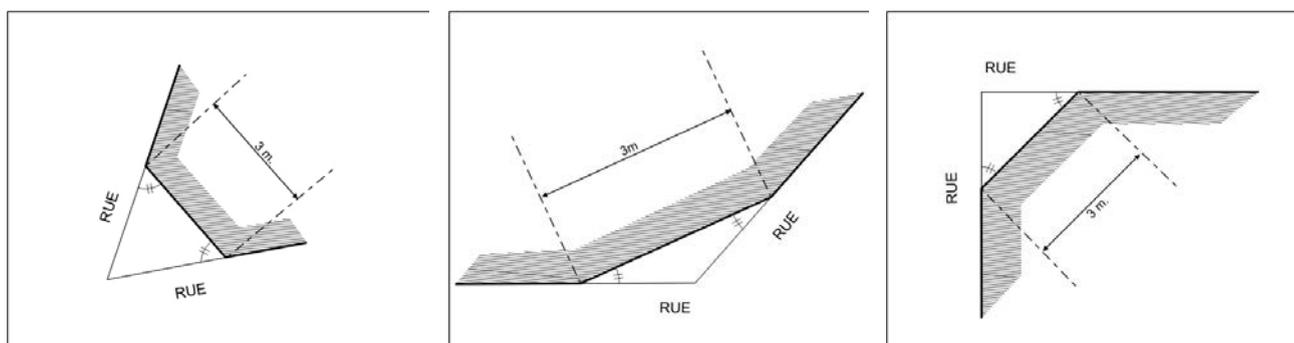
L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes et situées dans la zone UM, afin de contribuer à l'harmonie du front urbain le long de la voie considérée.

Une implantation à l'alignement* peut cependant être privilégiée :

- dans le cas où les constructions avoisinantes sont implantées de façon variée, soit en recul*, soit à l'alignement* ;
- lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé en limite d'une zone UV ou UL.

Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement).

À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul* sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul* peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.



ARTICLE UM 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

7.1 Règles d'implantation

7.1.1 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

La bande de constructibilité* principale s'applique sur une profondeur de **15 mètres**.

7.1.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives* latérales.

Toutefois, une implantation particulière peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivant :

1. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
2. dès lors qu'il s'agit de préserver ou de créer une ouverture vers les cœurs d'îlot végétalisés.

7.1.1.2 Implantation des constructions en limite de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait* de la limite de fond de terrain, dans le respect des dispositions du paragraphe 7.2.

Toutefois, une implantation en limite de fond de terrain est admise dès lors qu'il lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond* n'excédant pas 2,50 mètres.

Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement).

7.1.2 **Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire**

Au-delà de la bande de constructibilité* principale, les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*.

Toutefois, des implantations en limites séparatives* peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond* n'excédant pas 2,50 mètres ;
2. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante dans la limite de 20 m² de SHON créée, et dans le respect des articles 7.2 et 9.1 ;
4. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

7.2 **Le calcul des retraits**

7.2.1 **Pour les parties de construction comportant des baies**

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de **4 mètres**.

7.2.2 **Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies**

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies* :

- le retrait* doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de **2 mètres**, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité* principale ;
- le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de **4 mètres**, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité* secondaire.

7.2.3 Dispositions particulières

Un **retrait*** différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;
2. lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.451-1 (futur L.471-1) du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UM 8 ;
3. lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
4. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UM 8– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

8.1 Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain* doit respecter une distance entre deux constructions* au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe*, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

8.2 Dispositions particulières

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait* existant.

Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.

ARTICLE UM 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

9.1 Règle d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol* est limité à **0,50**, et à 0,40 dans le secteur UMa.

L'emprise au sol* des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité :

- dans la bande de constructibilité* principale, l'emprise au sol* des constructions peut être totale ;
- dans la bande de constructibilité* secondaire, l'emprise au sol* des constructions doit être au plus égale à **5%** de la superficie totale du terrain*, et à 4% de la superficie totale du terrain* dans le secteur UMa.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées dans la bande de constructibilité* secondaire et ayant une emprise au sol* supérieure à la règle définie ci-dessus, une augmentation de l'emprise au sol de 20 m² est autorisée, dès lors que les travaux n'engendrent pas de changement de destination de la construction et dans le respect du coefficient d'espaces verts tel qu'il est prévu à l'article 13.

9.2 Dispositions particulières

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions peut être porté à **0,70** de la superficie totale du terrain* dans les cas suivants :

- lorsque la totalité du terrain* est situé dans la bande de constructibilité* principale ;
- lorsque le terrain* est situé à l'angle de deux voies ;
- lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 10– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

10.1 Règle de hauteur dans la bande de constructibilité principale

La hauteur maximale des constructions* est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes :

- un gabarit enveloppe*, défini par une hauteur de façade* (H_F), une oblique*, et une hauteur plafond* (H_P) ;
- un nombre de niveaux*.

10.1.1 Règle générale

10.1.1.1 Le gabarit enveloppe

■ La hauteur de façade

La hauteur de façade* (H_F) et des pignons sur rue est limitée à **9 mètres**.

Pour les constructions existantes ayant un rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la façade est mesurée à compter du plancher du rez-de-chaussée, nonobstant les dispositions figurant au chapitre 1 du présent règlement.

■ L'oblique

L'oblique* correspond à un pan incliné à **45°** dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond*.

■ La hauteur plafond

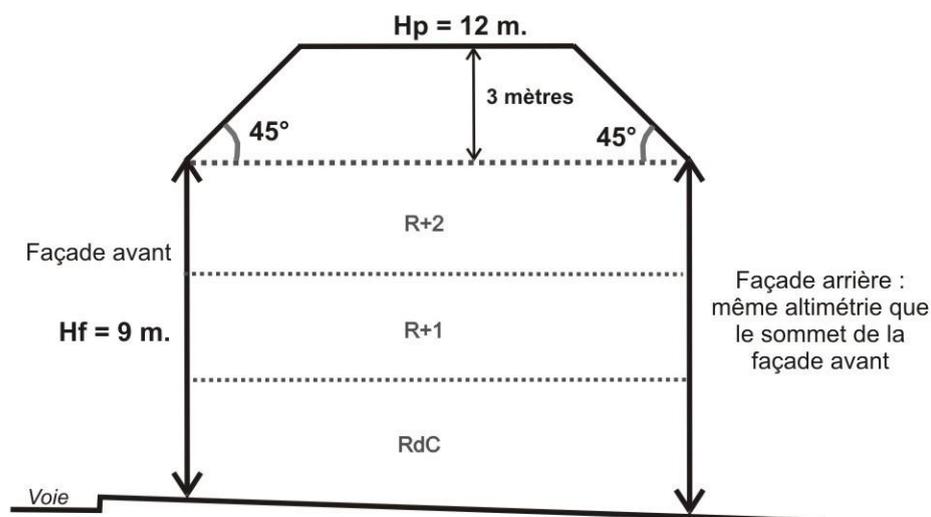
La hauteur plafond* (Hp) des constructions ne peut excéder de plus de **3 mètres** la hauteur de façade* sur voie.

Les façades arrières des constructions peuvent atteindre au maximum la même altimétrie que le sommet de la façade sur voie.

10.1.1.2 Le nombre de niveaux

Sur toutes les façades de la construction, le nombre de niveaux* est limité à 3 (R+2 ou R+1+comble) sur toutes les façades.

Les niveaux en attique ne sont pas autorisés.



10.1.2 Modulation de la règle de hauteur

Lorsque que le gabarit enveloppe*, définit ci-dessus, conduit à la réalisation d'une construction trop haute ou trop basse par rapport aux constructions implantées sur les terrains* contigus aux limites séparatives latérales ou sur des terrains* situés à l'angle de deux voies, situés dans la zone UM, une hauteur de façade* et une hauteur plafond* différentes peuvent être autorisées ou imposées dans le but d'assurer un raccordement harmonieux avec ces constructions, dans une limite de 3 mètres.

Lorsqu'une construction implantée sur un des terrains* contigus rompt manifestement la cohérence générale du front bâti dans lequel il s'insère, il ne doit pas être pris en compte et la règle générale s'applique.

10.2 Règle de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire

La règle de hauteur des constructions implantées dans la bande de constructibilité* secondaire est définie par la hauteur maximale des constructions*.

La hauteur maximale des constructions* est limitée à **3 mètres**.

10.3 Dispositions particulières

Une hauteur différente à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes. Il en est de même pour les équipements collectifs pour répondre aux besoins de leur mise aux normes ou du développement de leur capacité d'accueil.

ARTICLE UM 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 Aménagement des constructions existantes

11.2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

11.2.2 Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

La fermeture d'une loggia est interdite.

L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

11.2.3 Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent être travaillés afin de concourir à la confortation des caractéristiques morphologiques dominantes de la zone correspondant à un habitat de type « individuel ». En outre, les façades des constructions doivent respecter la trame parcellaire originelle.

Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité* secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

11.3.2 **Façades et pignons**

11.3.2.1 Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

11.3.2.2 Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

11.3.3 **Couronnement**

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les CINASPIC)

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

11.4 **Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux**

Les façades commerciales* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.5 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

11.5.1 *Traitement entre l'espace public et les constructions*

Dans le cas de constructions implantées en retrait* de l'alignement*, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

11.5.2 *Clôtures*

11.5.2.1 Clôtures à l'alignement

Les clôtures situées à l'alignement* doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre.

11.5.2.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives* ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

11.6 Éléments de bâtis à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme (ensembles urbains cohérents et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement).

11.7 Dispositions diverses

11.7.1 *Antennes et éléments de superstructure*

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture et en façade arrière à condition que ces installations ne soient pas visibles de la rue et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

11.7.2 **Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes*, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Dans le cas de constructions implantées en recul* de l'alignement*, les bâtiments annexes* ne doivent pas être implantés dans la marge de recul*.

ARTICLE UM 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- pour les constructions comportant un logement : 1 place de stationnement jusqu'à un seuil de 100 m² de SHON réalisée, deux places au-delà de ce seuil ;
- pour les constructions comportant deux logements et plus : 1 place par logement de moins de 35 m², 1,5 place par logement de 35 à 100 m² et 2 places par logement de plus de 100 m².
- pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat :
 - aucune place de stationnement, pour les opérations comportant au plus 12 logements ;
 - 0,60 place de stationnement par logement dans les autres cas.

En outre, pour les constructions de plus de 1 000 m² de SHON et dès lors que des places de stationnement sont réalisées, doit être aménagé :

- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire pour assurer les opérations de chargement, déchargement des livraisons à domicile ;
- une place visiteur par tranche de 500 m² de SHON.

12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces et restauration

- aucune place n'est requise en deçà de 160 m² de SHON,
- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON est requise au-delà de 160 m² de SHON.

12.1.3 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences de tourisme, résidences hôtelières, de résidences étudiantes ou de personnes âgées, de foyers :

- 1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.

12.1.4 Pour les constructions à destination de bureaux

Les normes de stationnement* sont différentes selon que le terrain* d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir de toutes les entrées et sorties des stations de métro ou de RER existantes ou dont l'ouverture a été décidée au moment du dépôt de permis de construire :

- aucune norme n'est exigée, lorsque le terrain* est dans le rayon de 500 mètres ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON créée, lorsque le terrain* n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Pour les terrains* localisés au-delà du rayon de 500 mètres, doivent être prévues :

- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 500 m² de SHON pour le stationnement des visiteurs ;
- 1 place de stationnement pour les livraisons par tranche complète de 1000 m² de SHON créée.

12.1.5 Pour les constructions à destination d'activités artisanales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SHON.

Pour les constructions de plus de 500 m² de SHON, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations services) :

- 12 places de stationnement par établissement ;
- et 1 place par tranche de 50 m² de SHON.

12.1.6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues* motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

12.2.2 Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface hors œuvre nette (SHON) inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

12.2.3 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à la norme supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON totale.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, ...), ou lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions de l'article 13.

Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain* d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain* distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues*, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues* non motorisées doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

Un emplacement pour le stationnement des deux roues* non motorisées correspond à un mètre carré.

12.6.1 *Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureaux*

- 1 place de stationnement pour les véhicules de deux roues* motorisés par tranche de 200 m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts et clos d'une superficie égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues* non motorisées (vélos,...).

12.6.2 *Pour les autres destinations*

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UM 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

13.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

13.2 Règle générale

13.2.1 **Quantitativement**

Les espaces libres* représentent au minimum 50% de la superficie du terrain*, sauf dans les cas prévus à l'article 9, paragraphe 9-2.

Ces espaces libres* doivent être traités, pour partie, en espaces verts* en recevant un traitement végétal.

Doivent être aménagés en espaces verts* :

- **30%** minimum de la superficie totale du terrain*, et 40% dans le secteur UMa, dont les trois quarts (3/4) doivent demeurer en pleine terre* ;
- **15%** minimum de la superficie totale du terrain*, dans les cas visés au paragraphe 9-2 de l'article 9.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace vert à protéger est repéré au plan de zonage au titre de l'article L.123.1, 7° (cf. ci-après 13.3.1).

13.2.2 **Qualitativement**

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espace vert.

Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions, dans la bande de constructibilité* principale, offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, des cours, des jardins doivent être créés au droit des vues ou des passages définis à l'article 11, paragraphe 11.3.4, de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces verts à protéger (EVP)

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain*.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts* prévus au paragraphe 13-2-1.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

13.3.2 Les espaces verts publics à protéger ou à aménager

Les espaces verts publics doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

ARTICLE UM 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

14.1 Règle générale

Dans la zone UM, le coefficient d'occupation des sols* (COS) est limité à 1.

Dans le secteur UMa, le COS est limité à 0,70.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le COS n'est pas réglementé.

14.2 Cas de dépassement de COS

Pour les logements à usage locatif bénéficiant du concours de l'Etat, une augmentation de la surface hors œuvre nette (SHON) résultant de l'application du COS fixé pour les constructions à destination d'habitation est autorisée, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme et dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

14.3 Dispositions particulières

Le COS n'est pas applicable aux locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ni aux constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

14.4 Gestion du COS en cas de division de terrain

En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain* depuis moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain* d'origine. Cette disposition n'est applicable que pour les divisions de terrain* intervenues postérieurement à la date d'approbation du PLU.

ZONE UF

Cette zone correspond au tissu urbain de franges du bois et aux abords du Cours Marigny. Elle concerne les espaces qui constituent la jonction entre le bois de Vincennes et les espaces urbanisés. Une partie de cette zone est concernée par le site inscrit de franges du bois.

*Le secteur **UFa** correspond aux abords de l'avenue des Minimes.*

*Le secteur **UFb** correspond au côté ouest du Cours Marigny.*

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
2. l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application du code de l'urbanisme ;
3. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues par le code de l'urbanisme ;
4. les garages collectifs de caravanes, conformément au code de l'urbanisme ;
5. les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
6. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
7. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou d'entrepôt ;
8. les constructions exclusivement destinées à des activités commerciales ou artisanales ;
9. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UF 2.
10. pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située le long des voies vers une autre destination. Il en est de même en cas de démolition reconstruction.

ARTICLE UF 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries, ... ;

2. les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
3. pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies ;
4. dans les secteurs d'opérations d'habitat mixte, délimités au plan de zonage, pour tout programme comportant plus de 20 logements, 25% du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'Etat.

ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute nouvelle voie de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain*, toute en permettant une manœuvre simple.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEaux D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement départemental (cf. annexes 4.1 Notice).

4.2.1 *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

En fonction des caractéristiques des projets, quelque soient leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particulières peuvent être imposées, notamment pour les rejets non domestiques.

4.2.2 *Eaux pluviales*

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain* dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

4.2.2.1 Quantitativement

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Pour toute construction nouvelle sur un terrain de plus de 1 000 m², des prescriptions peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les dispositions à prendre en compte doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante

4.2.2.2 Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain* par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain* et à la nature du sous-sol.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.2.3 **Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 **Collecte des ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains* pour être constructible n'est pas réglementée.

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

6.1 Champ d'ap p li ca ti on

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques,...) et des voies de desserte*.

6.2 Règle générale d'i mpl an ta ti on de s con struc ti on s par rap por t au x vo ie s et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul* de l'alignement*.

La marge de recul* doit être égale à 10 mètres, **le long de l'avenue Foch, de l'avenue Fayolle, de l'avenue de la Dame Blanche et du Cours Marigny.**

La marge de recul* doit être au moins égale à :

- 8,40 mètres, le long de **l'avenue des Minimes** ;
- 4 mètres, le long des autres voies.

Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être admise ou imposée dès lors qu'il s'agit de favoriser l'implantation d'une construction en harmonie avec les constructions voisines.

Le long de la Villa d'Idalie, de la rue d'Idalie et de l'impasse des Vignerons, les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou en harmonie avec les constructions limitrophes.

Toutefois, les constructions en sous-sol et les rampes d'accès aux parcs de stationnement peuvent être implantées à l'alignement*.

ARTICLE UF 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

7.1 Règles d'i mpl an ta ti on

7.1.1 *Implantation des constructions*

7.1.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives* latérales.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante ou de la démolition d'une construction existante, implantée en retrait d'une limite séparative* latérale, ce retrait doit être maintenu lors de travaux d'aménagement, d'extension ou de reconstruction.

Dans les secteurs UFa et UFb, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives*.

Une implantation différente que celles visées ci-avant est autorisée lorsqu'il s'agit de constructions ouvrages ou travaux limités exclusivement aux bâtiments annexes* d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres.

7.1.1.2 Implantation des constructions en limite de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait* de la limite de fond de terrain, dans le respect des dispositions du paragraphe 7.2.

Toutefois, une implantation en limite de fond de terrain peut être autorisée lorsqu'il s'agit :

- de constructions ouvrages ou travaux limités exclusivement aux bâtiments annexes* d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres ;
- de l'extension d'une construction réalisée dans le prolongement des murs existants, d'une emprise au sol* maximale de 25 m² et dont la hauteur des façades correspond à celle du rez de chaussée de la construction existante dans la limite d'une hauteur plafond de 4 mètres.

7.1.2 **Implantation des constructions par rapport aux emprises ferroviaires**

Les constructions implantées en limite du domaine ferroviaire doivent respecter, outre les dispositions du présent article, également les servitudes d'utilité publique relatives aux chemins de fer qui s'imposent (cf 4. Annexe du dossier de PLU).

7.2 **Le calcul des retraits**

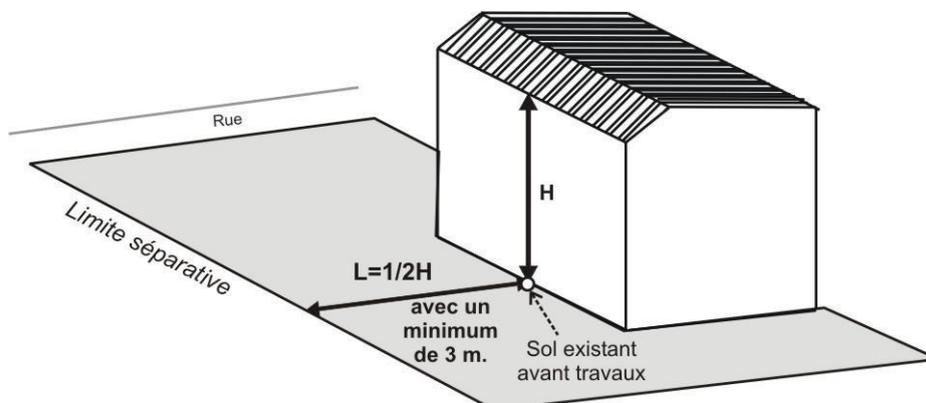
7.2.1 **Pour les parties de construction comportant des baies**

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres.

Dans les secteurs UFa et UFb, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L= \frac{1}{2} H$), avec un minimum de 8 mètres.

7.2.2 **Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies**

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies*, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.



7.2.3 **Dispositions particulières**

Un **retrait*** différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.451-1 (futur L.471-1) du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UV 8 ;
2. lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
3. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

8.1 **Règle générale**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain* doit respecter une distance entre deux constructions* au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de **10 mètres**, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de **5 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe*, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UF 9– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

9.1 **Règle d'empri se**

Le coefficient d'emprise au sol* est limité à **0,30**.

Pour les secteurs UFa et UFb, le coefficient d'emprise au sol* est porté à 0,50. Dans ces secteurs, le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les terrains situés à l'angle de deux voies.

ARTICLE UF 10– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

10.1 Dans la zone UF et le secteur UFa

La hauteur maximale des constructions* est délimitée un gabarit enveloppe*, défini par une hauteur de façade* (HF), une oblique*, et une hauteur plafond* (HP).

10.1.1 *Le gabarit enveloppe*

10.1.1.1 La hauteur de façade

La hauteur de façade* (HF) et des pignons sur rue est limitée à **12 mètres**.

Dans le secteur UFa, la hauteur de façade* doit être en harmonie avec la hauteur des constructions limitrophes.

Lorsque les voies sont en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.

10.1.1.2 L'oblique

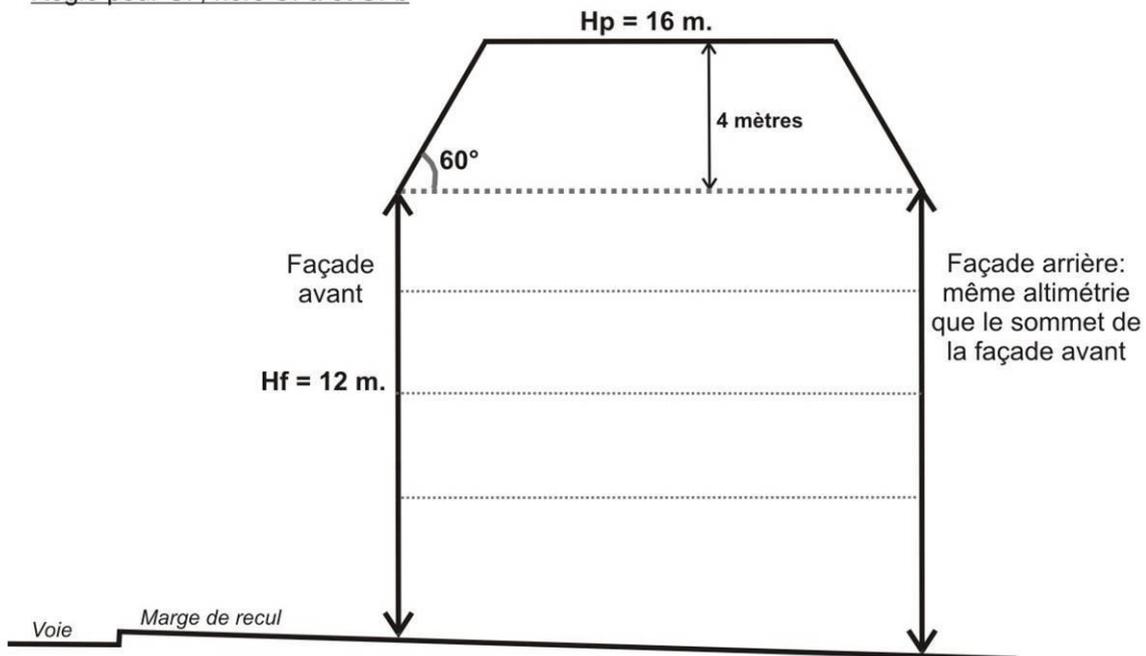
L'oblique* correspond à un pan incliné à **60°** dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de la façade* sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond*.

10.1.1.3 La hauteur plafond

La hauteur plafond* (HP) des constructions ne peut excéder de plus de **4 mètres** la hauteur de façade* sur voie.

Les façades arrières des constructions peuvent atteindre au maximum la même altimétrie que le sommet de la façade sur voie.

Règle pour UF, hors UFa et UFb



Dans le secteur UFa, la hauteur plafond* des constructions doit être en harmonie avec la hauteur des constructions limitrophes.

10.1.2 Modulation de la règle de hauteur

Lorsque que le gabarit enveloppe*, définit ci-dessus, conduit à la réalisation d'une construction trop haute ou trop basse par rapport aux constructions implantées sur les terrains* contigus aux limites séparatives latérales, une hauteur de façade* et une hauteur plafond* différentes peuvent être autorisées ou imposées dans le but d'assurer un raccordement harmonieux avec ces constructions.

Lorsqu'une construction implantée sur un des terrains* contigus rompt manifestement la cohérence générale du front bâti dans lequel il s'insère, il ne doit pas être pris en compte et la règle générale s'applique.

10.2 Dans le secteur UFb

La hauteur maximale* est celle des constructions existantes, sauf dans le cas où une cote NGF est portée au plan d'épannelage ci-après. Dans ce cas, la hauteur maximale* des constructions est celle fixée par la cote NGF.

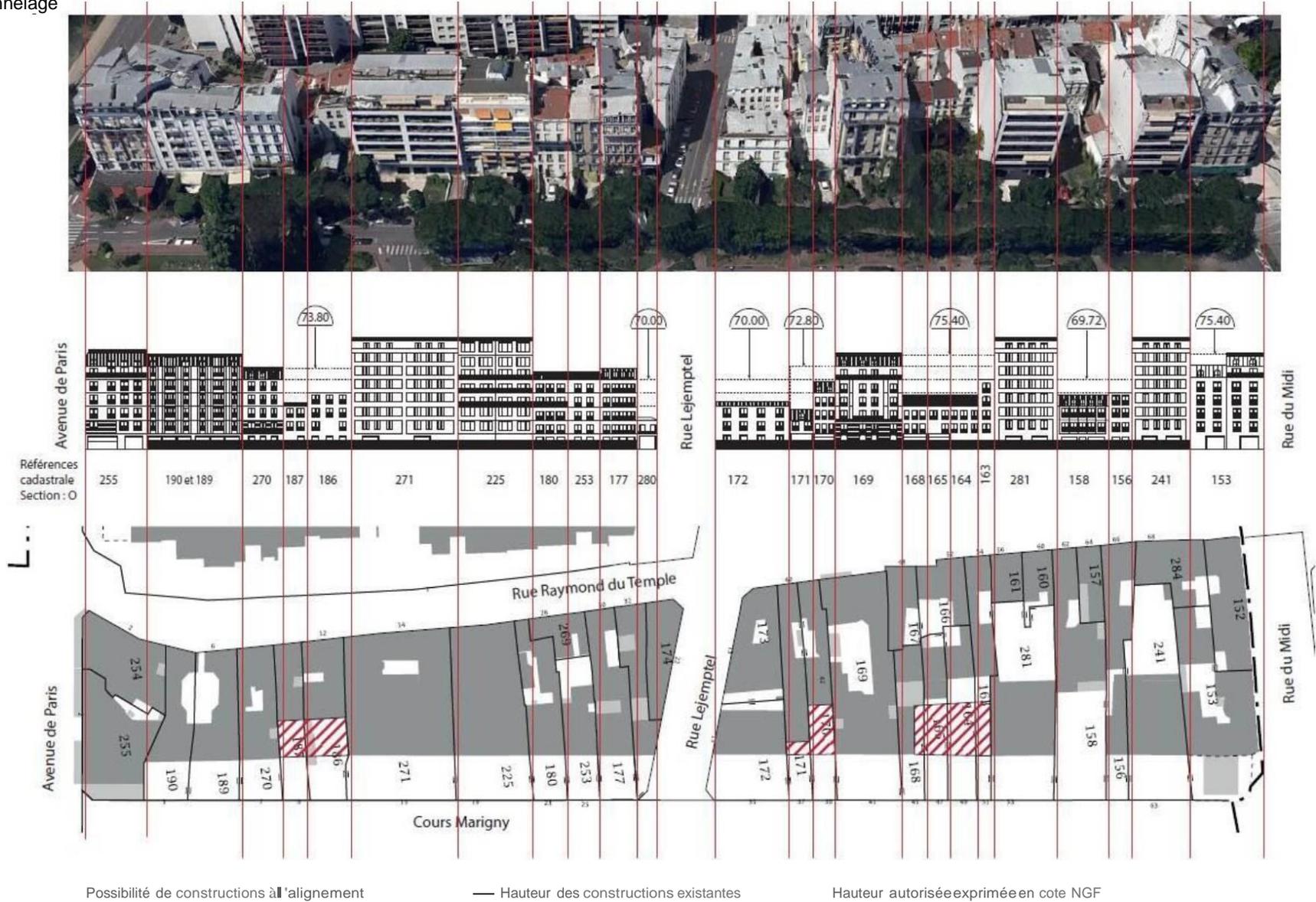
10.3 Dispositions particulières

Une hauteur différente à celles fixées aux paragraphes 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

10.2- Règle de hauteur dans le secteur UFb

Plan d'épannelage



ARTICLE UF 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 Aménagement des constructions existantes

11.2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

11.2.2 Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifie.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

Le dispositif original de fermeture externe des baies doit être maintenu.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

La fermeture d'une loggia ou la création d'une véranda en étage sont interdites. La création d'une véranda en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

11.2.3 **Ravalement**

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il constitue également l'occasion de reconstituer des éléments de modénature originels.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3 **Constructions nouvelles**

11.3.1 **Aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, à partir :

- du respect de la trame parcellaire originelle ;
- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements.

11.3.2 **Façades et pignons**

11.3.2.1 Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

11.3.2.2 Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les niveaux en attique* ne sont pas autorisés.

11.3.3 Couronnement

Le couronnement* des constructions doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Il doit être traité en toiture à pentes, à l'exception des secteurs UFa et UFB.

Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les CINASPIC)

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. »

11.3.4 Passages et vues depuis la rue

Les jardins situés à l'arrière des terrains* doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages doivent être recherchés à partir de la rue. Ces vues ou passages peuvent être réalisés :

- prioritairement, par des discontinuités des constructions ;
- par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,50 mètres.

En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

11.4 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.5 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

11.5.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

Les constructions étant, en règle générale, implantées en retrait* de l'alignement*, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front urbain et à son rapport avec l'espace public.

Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

11.5.2 Clôtures

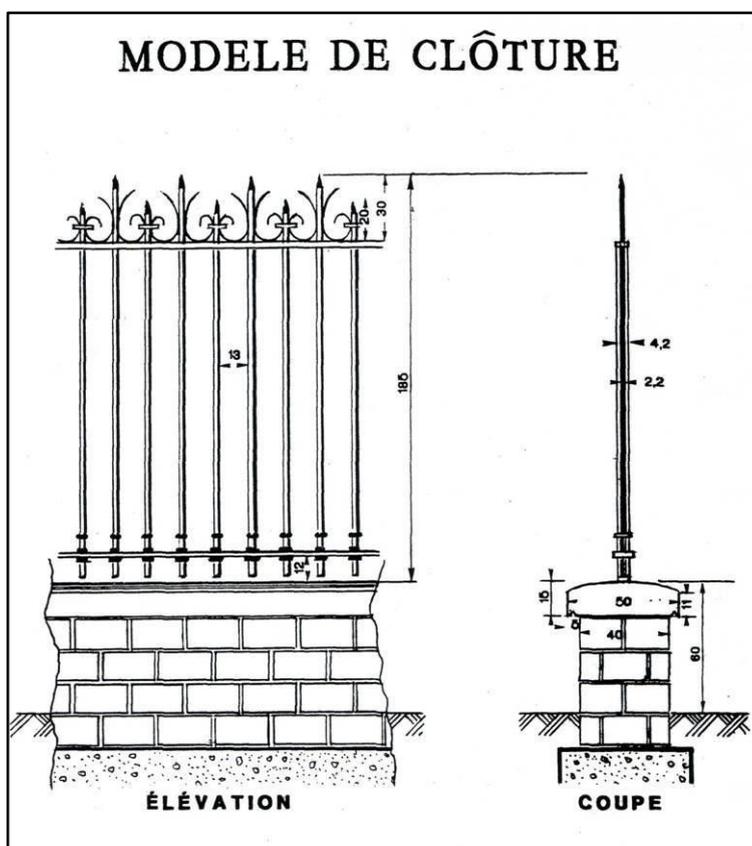
11.5.2.1 Clôtures à l'alignement et dans la marge de recul

Les clôtures situées :

- à l'alignement* des voies suivantes : Cours Marigny, avenue Pierre Brossolette, avenue Foch, avenue Fayolle, avenue de la Dame Blanche, avenue de Nogent, rue d'Italie, avenue des Minimes ;
- sur les limites séparatives situées dans la marge de recul* ;
- sur les limites séparatives avec le bois de Vincennes ;

doivent être constituées d'une grille en fer peinte en noir de 1,85 mètres de hauteur sur un mur en pierre de taille de 0,60 mètres de hauteur, selon le schéma ci-après. Toutefois, la hauteur du mur peut être inférieure à 0,60 mètres dans le cas où il s'agit de l'aligner sur la hauteur du mur contigu.

Les portails doivent être conçus selon le même principe de composition avec une partie pleine en bas surmontée d'une grille en fer peinte en noir.



Pour les autres clôtures, elles doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elles doivent comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux limites d'emprise des réseaux RATP et SNCF.

11.5.2.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives* ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

11.6 **Éléments de bâtis à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme (ensembles urbains cohérents et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement).

11.7 **Dispositions diverses**

11.7.1 ***Antennes et éléments de superstructure***

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire n'est pas autorisée.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

11.7.2 ***Locaux annexes et équipements techniques***

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes*, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- pour les constructions comportant un logement : 1 place de stationnement jusqu'à un seuil de 100 m² de SHON réalisée, deux places au-delà de ce seuil ;
- pour les constructions comportant deux logements et plus : 1 place par logement de moins de 35 m², 1,5 place par logement de 35 à 100 m² et 2 places par logement de plus de 100 m².
- pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat :
 - aucune place de stationnement, pour les opérations comportant au plus 12 logements ;
 - 0,60 place de stationnement par logement dans les autres cas.

En outre, pour les constructions de plus de 1 000 m² de SHON et dès lors que des places de stationnement sont réalisées, doit être aménagé :

- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire pour assurer les opérations de chargement, déchargement des livraisons à domicile ;
- une place visiteur par tranche de 500 m² de SHON.

12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces et restauration

- aucune place n'est requise en deçà de 160 m² de SHON,
- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON est requise au-delà de 160 m² de SHON.

12.1.3 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences de tourisme, résidences hôtelières, de résidences étudiantes ou de personnes âgées, de foyers :

- 1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.

12.1.4 Pour les constructions à destination de bureaux

Les normes de stationnement* sont différentes selon que le terrain* d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir de toutes les entrées et sorties des stations de métro ou de RER existantes ou dont l'ouverture a été décidée au moment du dépôt de permis de construire :

- aucune norme n'est exigée, lorsque le terrain* est dans le rayon de 500 mètres ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON créée, lorsque le terrain* n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Pour les terrains* localisés au-delà du rayon de 500 mètres, doivent être prévues :

- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 500 m² de SHON pour le stationnement des visiteurs ;
- 1 place de stationnement pour les livraisons par tranche complète de 1000 m² de SHON créée.

12.1.5 Pour les constructions à destination d'activités artisanales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SHON.

Pour les constructions de plus de 500 m² de SHON, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations services) :

- 12 places de stationnement par établissement ;
- et 1 place par tranche de 50 m² de SHON.

12.1.6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues* motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

Toutefois, pour les établissements médicalisés :

- une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ;
- une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les extensions de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

12.2.2 Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface hors œuvre nette (SHON) inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

12.2.3 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à la norme supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs

affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON totale.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, ...), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions de l'article 13.

Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum de une place par construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain* d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain* distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues*, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues* non motorisées doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

Un emplacement pour le stationnement des deux roues* non motorisées correspond à un mètre carré.

12.6.1 Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureaux

- 1 place de stationnement pour les véhicules de deux roues* motorisés par tranche de 200 m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts et clos d'une superficie égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues* non motorisées (vélos,...).

12.6.2 Pour les établissements d'enseignement secondaire doivent être prévus :

- 6 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues* non motorisées ;
- 2 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues* motorisées.

Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.

12.6.3 Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UF 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

13.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

13.2 Règle générale

13.2.1 Quantitativement

Les espaces libres* représentent au minimum **70%** de la superficie du terrain* et 50% dans **les secteurs UFa et UFb**.

Ces espaces libres* doivent être traités, pour partie, en espaces verts* en recevant un traitement végétal.

Doivent être aménagés en espaces verts* :

- 50% minimum de la superficie totale du terrain*, dont la moitié doit demeurer en pleine terre ;
- 30% minimum de la superficie totale du terrain*, dans les **secteurs UFa et UFb**.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace vert à protéger est repéré au plan de zonage au titre de l'article L.123.1, 7° (cf. ci-après 13.3.1).

13.2.2 Qualitativement

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 50 m² d'espace vert*.

Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

L'espace compris dans la marge de recul* doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces verts à protéger (EVP)

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain*.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts* prévus au paragraphe 13-2-1.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

13.3.2 Les espaces verts publics à protéger ou à aménager

Les espaces verts publics doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par une « * » font l'objet d'une définition.

14.1 Règle générale

Le coefficient d'occupation des sols* (COS) est limité à 1.

Pour les constructions mixtes*, le COS peut être augmenté de 0,20 dès lors que les surfaces correspondantes sont en rez-de-chaussée et qu'elles sont totalement affectées à des activités commerciales, artisanales ou de bureaux.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le COS n'est pas réglementé.

Dans le secteur UFa, le COS est porté à 2.

Dans le secteur UFb, le COS n'est pas réglementé.

14.2 Cas de dépassement de COS

Pour les logements à usage locatif bénéficiant du concours de l'Etat, une augmentation de la surface hors œuvre nette (SHON) résultant de l'application du COS fixé pour les constructions à destination d'habitation est autorisée, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme et dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

14.3 Dispositions particulières

Le COS n'est pas applicable aux locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif.

14.4 Gestion du COS en cas de division de terrain

En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain* depuis moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain* d'origine. Cette disposition n'est applicable que pour les divisions de terrain* intervenues postérieurement à la date d'approbation du PLU.

ZONE UO

Cette zone correspond aux compositions urbaines issues d'opérations d'ensemble. Cette zone a une vocation essentiellement résidentielle.

Les secteurs constituant cette zone sont répartis sur l'ensemble de la commune, notamment aux abords du centre-ville, dans le sud correspondant à l'opération de rénovation urbaine des Vignerons, et enfin dans l'est où cette forme urbaine est assez présente.

*Le secteur **UOa** correspond à l'opération du Domaine du Bois.*

ARTICLE UO 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
2. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues par le code de l'urbanisme ;
3. les garages collectifs de caravanes, conformément au code de l'urbanisme ;
4. les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
5. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
6. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou d'entrepôt, à l'exception de ceux nécessaires à la gestion d'un service public ou d'intérêt collectif ;
7. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UO 2 ;
8. pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située le long des voies vers une autre destination Il en est de même en cas de démolition reconstruction ;
9. **dans le secteur UOa**, les constructions de plus de 1 500 m² exclusivement destinées à l'activité commerciale.

ARTICLE UO 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales et artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance :
 - les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
 - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;

- les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
 - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induits par l'activité doivent être pris en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 du présent article et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,...
 3. pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies ;
 4. dans les secteurs d'opérations d'habitat mixte, délimités au plan de zonage, pour tout programme comportant plus de 20 logements, 25% du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'Etat.

ARTICLE UO 3– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute nouvelle voie de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UO 4– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement départemental (cf. annexes 4.1 Notice).

4.2.1 *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

En fonction des caractéristiques des projets, quelque soient leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particulières peuvent être imposées, notamment pour les rejets non domestiques.

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain* dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

4.2.2.1 Quantitativement

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Pour toute construction nouvelle sur un terrain de plus de 1 000 m², des prescriptions peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les dispositions à prendre en compte doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante

4.2.2.2 Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain* par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain* et à la nature du sous-sol.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.2.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE UO 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

ARTICLE UO 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

6.1 Champ d'ap pli ca ti on

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques,...) et des voies de desserte*.

6.2 Règle générale d'i mpl an ta ti on

Les constructions doivent être implantées en harmonie avec l'implantation des constructions appartenant au même ensemble.

6.3 Dispositions particulières

Une implantation autre que celle prévue à l'article 6.2 est admise dans les cas suivants :

1. lorsque le choix d'implantation de la construction est justifié au regard de la nature de la construction et de l'emprise concernée (voie, place, parc urbain, aire de stationnement publique, ...);
2. lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
3. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UO 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

7.1 Règles d'i mpl an ta ti on

7.1.1 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

Dans le cas d'une implantation en retrait* des limites séparatives*, les dispositions prévues au paragraphe 7.2 ci-après doivent être respectées.

Dans le secteur UOa, les constructions doivent être implantées en retrait* de la limite de fond de terrain, dans le respect des dispositions du paragraphe 7.2.

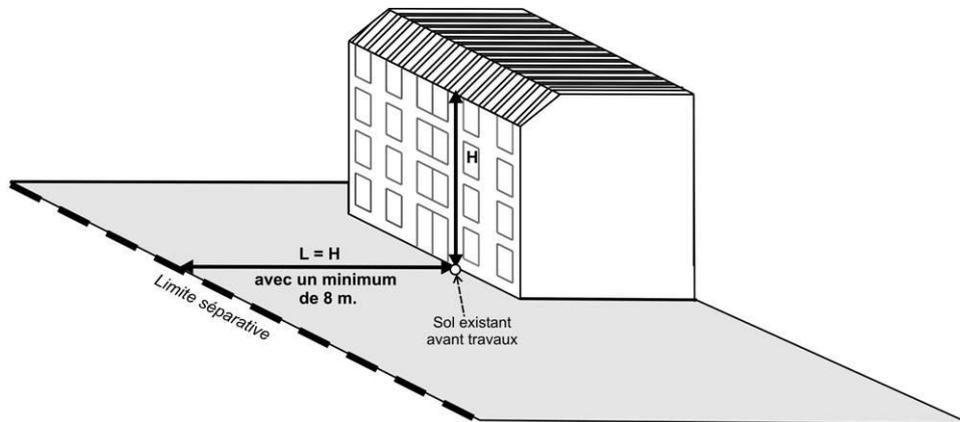
7.1.2 *Implantation des constructions par rapport aux emprises ferroviaires*

Les constructions implantées en limite du domaine ferroviaire doivent respecter, outre les dispositions du présent article, également les servitudes d'utilité publique relatives aux chemins de fer qui s'imposent (cf 4. Annexe du dossier de PLU).

7.2 Le calcul des retraits

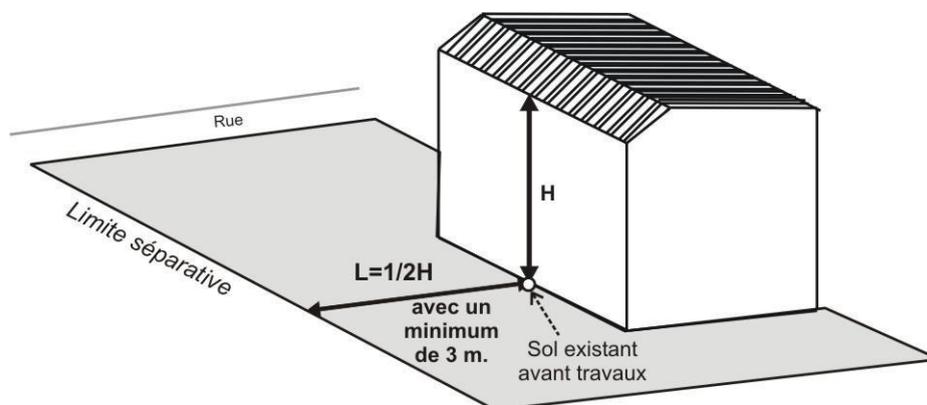
7.2.1 *Pour les parties de construction comportant des baies*

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres.



7.2.2 *Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies*

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies*, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.



7.2.3 Dispositions particulières

Un **retrait*** différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;
2. lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.451-1 (futur L.471-1) du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UO 8 ;
3. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UO 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

8.1 Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain* doit respecter une distance entre deux constructions* au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe*, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

8.2 Dispositions particulières

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.

ARTICLE UO 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

9.1 Règle d'empri se

Le coefficient d'emprise au sol* est limité à **0,40** et 0,50 dans le secteur UOa.

9.2 Dispositions particulières

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions peut être porté à **0,70** de la superficie totale du terrain* dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'une construction bénéficiant majoritairement de l'application des dispositions prévues l'article L.127-1 du code de l'urbanisme (cf article 14 du présent règlement) ;
- lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, aucune norme n'est applicable dans le cas de travaux d'extension visant à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

ARTICLE UO 10– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

10.1 Règle de hauteur maximale

10.1.1 *Pour les constructions existantes*

La hauteur maximale* des constructions est celle existante à la date d'approbation du PLU.

Toutefois, une surélévation peut être admise dès lors que la hauteur de la construction demeure inférieure à celle de la construction la plus élevée de l'ensemble bâti homogène dans lequel elle se situe.

10.1.2 *Pour les constructions nouvelles*

La hauteur des constructions est déterminée au regard de celle des constructions avoisinantes situées dans le même secteur qu'elles, afin de préserver une harmonie d'ensemble des épannelages.

Toutefois, la hauteur maximale* des constructions est limitée à **18 mètres** et, dans le secteur **UOa**, à la hauteur de la construction la plus haute existante à la date d'approbation du PLU.

Pour les constructions ou parties de construction implantées en limite d'une zone UM ou d'un ensemble urbain cohérent protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit être définie pour assurer un raccordement harmonieux des épannelages.

ARTICLE UO 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 Aménagement des constructions existantes

11.2.1 *Principes généraux*

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

11.2.2 *Matériaux et aspect des façades*

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture. La fermeture d'une loggia est interdite.

L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

11.2.3 *Ravalement*

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 *Aspect et volumétrie des constructions*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés pour préserver ou mettre en valeur les caractéristiques des constructions de l'ensemble considéré.

11.3.2 *Façades et pignons*

11.3.2.1 Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions de l'ensemble dans lequel le projet s'insère.

11.3.2.2 Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

11.3.3 *Couronnement*

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les CINASPIC)

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

11.4 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.5 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

11.5.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

Dans le cas de constructions implantées en recul* de l'alignement*, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

11.5.2 Clôtures

11.5.2.1 Clôtures à l'alignement

Les clôtures situées à l'alignement* doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux limites d'emprise des réseaux RATP et SNCF.

11.5.2.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives* ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée uniquement en toiture et à condition que ces installations ne soient pas visibles de la rue et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

11.6.2 Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes*, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

ARTICLE UO 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- pour les constructions comportant un logement : 1 place de stationnement jusqu'à un seuil de 100 m² de SHON réalisée, deux places au-delà de ce seuil ;
- pour les constructions comportant deux logements et plus : 1 place par logement de moins de 35 m², 1,5 place par logement de 35 à 100 m² et 2 places par logement de plus de 100 m².
- pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat :
 - aucune place de stationnement, pour les opérations comportant au plus 12 logements ;
 - 0,60 place de stationnement par logement dans les autres cas.

En outre, pour les constructions de plus de 1 000 m² de SHON et dès lors que des places de stationnement sont réalisées, doit être aménagé :

- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire pour assurer les opérations de chargement, déchargement des livraisons à domicile ;
- une place visiteur par tranche de 500 m² de SHON.

12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces et restauration

- aucune place n'est requise en deçà de 160 m² de SHON,
- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON est requise au-delà de 160 m² de SHON.

12.1.3 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes ou de personnes âgées, de foyers

- 1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.

12.1.4 Pour les constructions à destination de bureaux

Les normes de stationnement* sont différentes selon que le terrain* d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir de toutes les entrées et sorties des stations de métro ou de RER existantes ou dont l'ouverture a été décidée au moment du dépôt de permis de construire :

- aucune norme n'est exigée, lorsque le terrain* est dans le rayon de 500 mètres ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON créée, lorsque le terrain* n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Pour les terrains* localisés au-delà du rayon de 500 mètres, doivent être prévues :

- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 500 m² de SHON pour le stationnement des visiteurs ;
- 1 place de stationnement pour les livraisons par tranche complète de 1000 m² de SHON créée.

12.1.5 Pour les constructions à destination d'activités artisanales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SHON.

Pour les constructions de plus de 500 m² de SHON, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations services) :

- 12 places de stationnement par établissement ;
- et 1 place par tranche de 50 m² de SHON.

12.1.6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues* motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

Toutefois, pour les établissements médicalisés :

- une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ;
- une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

12.2.2 Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface hors œuvre nette (SHON) inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

12.2.3 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à la norme supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON totale.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, ...), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions de l'article 13.

Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum de une place par construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain* d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain* distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues*, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues* non motorisées doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

Un emplacement pour le stationnement des deux roues* non motorisées correspond à un mètre carré.

12.6.1 Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureaux

- 1 place de stationnement pour les véhicules de deux roues* motorisés par tranche de 200 m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts et clos d'une superficie égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues* non motorisées (vélos,...).

12.6.2 Pour les établissements d'enseignement secondaire doivent être prévus :

- 6 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues* non motorisées ;
- 2 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues* motorisées.

Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.

12.6.3 Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UO 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

13.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

13.2 Règle générale

13.2.1 Quantitativement

Les espaces libres* représentent au minimum **60%** de la superficie du terrain* et 50% dans le secteur UOa, sauf dans les cas prévus à l'article 9, paragraphe 9-2.

Ces espaces libres* doivent être traités, pour partie, en espaces verts* en recevant un traitement végétal.

Doivent être aménagés en espaces verts* :

- 40% minimum de la superficie totale du terrain* ;
- 15% minimum de la superficie totale du terrain*, dans les cas visés au paragraphe 9-2 de l'article 9.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace vert à protéger est repéré au plan de zonage au titre de l'article L.123.1, 7° (cf. ci-après 13.3.1).

13.2.2 Qualitativement

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espace vert.

Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces verts à protéger (EVP)

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain*.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts* prévus au paragraphe 13-2-1.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

13.3.2 Les espaces verts publics à protéger ou à aménager

Les espaces verts publics doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

ARTICLE UO 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

14.1 Règle générale

Le coefficient d'occupation des sols* est limité à 2 et à 1,8 dans le secteur UOa.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le COS n'est pas réglementé.

Pour les constructions mixtes*, le COS fixé peut être augmenté de 0,20 dès lors que les surfaces correspondantes sont en rez-de-chaussée et qu'elles sont totalement affectées à des activités commerciales, artisanales ou de bureaux.

14.2 Cas de dépassement de COS

Pour les logements à usage locatif bénéficiant du concours de l'Etat, une augmentation de la surface hors œuvre nette (SHON) résultant de l'application du COS fixé pour les constructions à destination d'habitation est autorisée, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme et dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

14.3 Dispositions particulières

Le COS n'est pas applicable aux locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif.

14.4 Gestion du COS en cas de division de terrain

En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain* depuis moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain* d'origine. Cette disposition n'est applicable que pour les divisions de terrain* intervenues postérieurement à la date d'approbation du PLU.

ZONE USP

Cette zone correspond aux emprises qui accueillent ou qui sont destinées à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

ARTICLE USP 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
2. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues par le code de l'urbanisme ;
3. les garages collectifs de caravanes, conformément au code de l'urbanisme ;
4. les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
5. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
6. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou d'entrepôt ;
7. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article USP 2.

ARTICLE USP 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,... ;
2. les constructions à destination d'habitation, de résidence ou d'hébergement dès lors qu'elles ont un caractère d'intérêt général pour la commune ou une autre collectivité publique ;
3. les constructions à destination d'activité artisanale dès lors qu'elles sont liées au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif ;
4. les constructions destinées, à titre principal, à une vocation d'entreposage, dès lors qu'elle est liée au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif ;
5. les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble (cf 3.3 - Annexes du règlement).

ARTICLE USP 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute nouvelle voie de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE USP 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D’UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement départemental (cf. annexes 4.1 Notice).

4.2.1 *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

En fonction des caractéristiques des projets, quelque soient leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particulières peuvent être imposées, notamment pour les rejets non domestiques.

4.2.2 *Eaux pluviales*

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain* dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

4.2.2.1 Quantitativement

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Pour toute construction nouvelle sur un terrain de plus de 1 000 m², des prescriptions peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les dispositions à prendre en compte doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante

4.2.2.2 Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain* par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain* et à la nature du sous-sol.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.2.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE USP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

ARTICLE USP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques,...) et des voies ouvertes à la circulation générales, qu'elles soient de statut public ou privé.

6.2 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement*, soit en recul* de l'alignement*, avec un minimum de 1 mètre.

Toutefois, dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement).

De même, lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

ARTICLE USP 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

7.1 Règles d'implantation

7.1.1 *Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

Dans le cas d'une implantation de la construction en retrait* des limites séparatives* latérales, les dispositions prévues au paragraphe 7.2 ci-après doivent être respectées.

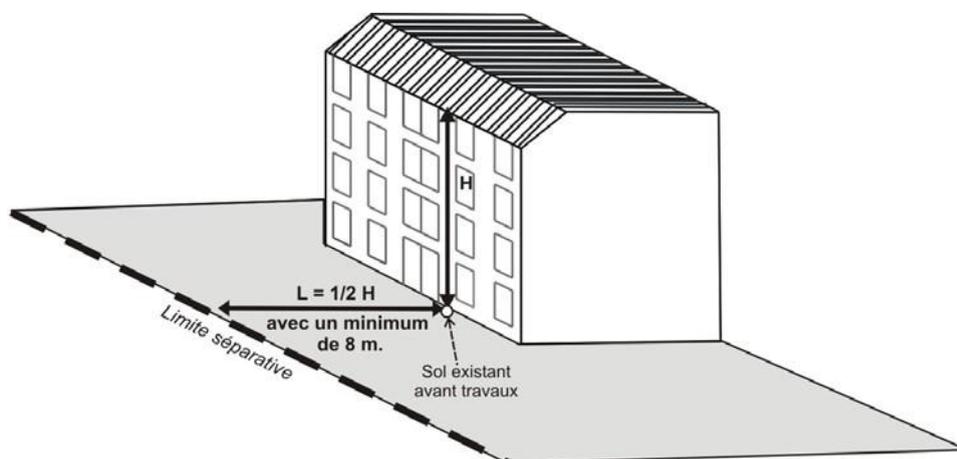
7.1.2 *Implantation des constructions par rapport aux emprises ferroviaires*

Les constructions implantées en limite du domaine ferroviaire doivent respecter, outre les dispositions du présent article, également les servitudes d'utilité publique relatives aux chemins de fer qui s'imposent (cf 4. Annexe du dossier de PLU).

7.2 Le calcul des retraits

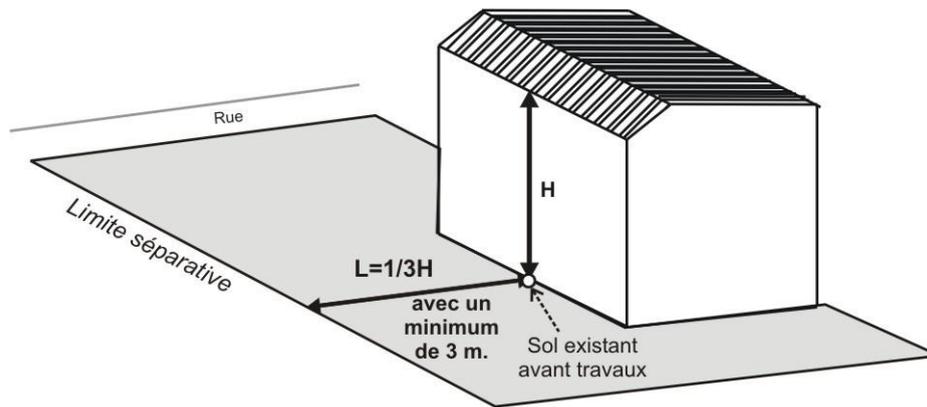
7.2.1 *Pour les parties de construction comportant des baies*

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=1/2H$), avec un minimum de 8 mètres.



7.2.2 *Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies*

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies*, le retrait* doit être au moins égal **au tiers** de la hauteur de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres.



7.2.3 Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;
2. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement) ;
3. lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.
4. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE USP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE USP 9– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE USP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE USP 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 Aménagement des constructions existantes

11.2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

11.2.2 Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

11.2.3 Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 *Aspect et volumétrie des constructions*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés.

11.3.2 *Façades et pignons*

11.3.2.1 Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions de l'ensemble dans lequel le projet s'insère.

11.3.2.2 Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

11.3.3 *Couronnement*

Le couronnement* des constructions qu'il soit traité en toiture à pente, en attique* ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment,...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

11.4 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

11.4.1 *Traitement entre l'espace public et les constructions*

Dans le cas de constructions implantées en recul* de l'alignement*, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public.

11.4.2 *Clôtures*

La conception des clôtures le long de la voie dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux utilisés doit tenir compte en priorité de la valorisation de l'espace public. Leur dimension doit également tenir compte de la largeur de la voie afin de préserver une proportion harmonieuse.

Les clôtures situées en limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) ne peuvent comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas.

11.5 Éléments de bâtis à protéger (article L.123-1.7° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme (ensembles urbains cohérents et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (cf 3.3 - Annexes du règlement).

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 *Antennes et éléments de superstructure*

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture et en façade arrière à condition que ces installations ne soient pas visibles de la rue et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

11.6.2 *Locaux annexes et équipements techniques*

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

ARTICLE USP 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- pour les constructions comportant un logement : 1 place de stationnement jusqu'à un seuil de 100 m² de SHON réalisée, deux places au-delà de ce seuil ;
- pour les constructions comportant deux logements et plus : 1 place par logement de moins de 35 m², 1,5 place par logement de 35 à 100 m² et 2 places par logement de plus de 100 m².
- pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat :
 - aucune place de stationnement, pour les opérations comportant au plus 12 logements ;
 - 0,60 place de stationnement par logement dans les autres cas.

En outre, pour les constructions de plus de 1 000 m² de SHON et dès lors que des places de stationnement sont réalisées, doit être aménagé :

- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire pour assurer les opérations de chargement, déchargement des livraisons à domicile ;
- une place visiteur par tranche de 500 m² de SHON.

12.1.2 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences de tourisme, résidences hôtelières, de résidences étudiantes ou de personnes âgées, de foyers :

- aucune place n'est requise en deçà de 160 m² de SHON,
- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON est requise au-delà de 160 m² de SHON.

12.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Les normes de stationnement* sont différentes selon que le terrain* d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir de toutes les entrées et sorties des stations de métro ou de RER existantes ou dont l'ouverture a été décidée au moment du dépôt de permis de construire :

- aucune norme n'est exigée, lorsque le terrain* est dans le rayon de 500 mètres ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON créée, lorsque le terrain* n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Pour les terrains* localisés au-delà du rayon de 500 mètres, doivent être prévues :

- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 500 m² de SHON pour le stationnement des visiteurs ;
- 1 place de stationnement pour les livraisons par tranche complète de 1000 m² de SHON créée.

12.1.4 Pour les constructions à destination d'activités artisanales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SHON.

Pour les constructions de plus de 500 m² de SHON, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations services) :

- 12 places de stationnement par établissement ;
- et 1 place par tranche de 50 m² de SHON.

12.1.5 Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues* motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

Toutefois, pour les établissements médicalisés :

- une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ;
- une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

12.2.2 Pour les changements de destination

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

12.2.3 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à la norme supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON totale.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, ...), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum de une place par construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain* d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain* distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues*, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues* non motorisées doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

Un emplacement pour le stationnement des deux roues* non motorisées correspond à un mètre carré.

12.6.1 Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureaux

- 1 place de stationnement pour les véhicules de deux roues* motorisés par tranche de 200 m² de SHON créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts et clos d'une superficie égale à 2% de la SHON créée, pour le stationnement des deux roues* non motorisées (vélos,...).

12.6.2 Pour les établissements d'enseignement secondaire doivent être prévus :

- 6 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues* non motorisées ;
- 2 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues* motorisées.

Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.

12.6.3 Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE USP 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

13.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

13.2 Dispositions particulières

13.2.1 *Espaces verts à protéger (EVP)*

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain*.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts* prévus au paragraphe 13-2-1.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

13.2.2 Les espaces verts publics à protéger ou à aménager

Les espaces verts publics doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdite dans ces espaces verts.

ARTICLE USP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

ZONE UC

Cette zone correspond au site du château de Vincennes.

ARTICLE UC 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article UC2 et ceux de nature à porter atteinte à la nature de la zone.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les travaux dès lors qu'il s'agit de travaux de restauration, et éventuellement de restitution des tours, courtines, portes, donjon, chapelle, corps de logis et autres constructions constitutives du monument historique du château de Vincennes ;
2. les constructions et occupations du sol dès lors qu'elles sont liées à la mise en valeur esthétique, culturelle, éducative ou touristique du château de Vincennes ou au développement des utilisations existantes.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

Les accès et voies internes doivent permettre une desserte satisfaisante du terrain compte tenu de la nature et de l'importance des constructions envisagées. Ils doivent être adaptés à l'intervention des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 4– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2 **Assainissement**

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement départemental (cf. annexes 4.1 Notice).

4.2.1 **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

En fonction des caractéristiques des projets, quelque soient leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particulières peuvent être imposées, notamment pour les rejets non domestiques.

4.2.2 **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain* dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

4.2.2.1 Quantitativement

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Pour toute construction nouvelle sur un terrain de plus de 1 000 m², des prescriptions peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les dispositions à prendre en compte doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

4.2.2.2 Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain* par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain* et à la nature du sous-sol.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.2.3 **Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

ARTICLE UC 5– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

6.1 Règle générale

Les nouvelles constructions, autres que les restitutions de constructions ou parties de construction disparues, doivent être implantées en recul* des voies avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

7.1 Règles d'implantation

Les nouvelles constructions en sur-sol, autres que les restitutions de constructions ou parties de construction, doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade à planter au droit de cette limite.

ARTICLE UC 8– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 9– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 10– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords n'est pas réglementé.

ARTICLE UC 12– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Toutefois, les aires de stationnement en surface ne doivent pas couvrir plus de 0,5 % de la superficie totale du château. Elles doivent être aménagées dans des secteurs peu visibles depuis l'espace public et recevoir un traitement paysager.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations ne sont pas réglementées.

ARTICLE UC 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (COS) n'est pas réglementé.

CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Cette zone correspond aux espaces naturels présents à Vincennes, c'est-à-dire les abords du château et le cours Marigny.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article N2 et ceux de nature à porter atteinte à la nature de la zone.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant ;
2. les travaux ou ouvrages destinés à la mise en valeur paysagère des abords immédiats du château ;
3. les constructions en sous-sol, dès lors qu'il s'agit de parc de stationnement public ou d'équipements techniques.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement départemental (cf. annexes 4.1 Notice).

4.2.1 **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

En fonction des caractéristiques des projets, quelque soient leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particulières peuvent être imposées, notamment pour les rejets non domestiques.

4.2.2 **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain* dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

4.2.2.1 Quantitativement

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Pour toute construction nouvelle sur un terrain de plus de 1 000 m², des prescriptions peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les dispositions à prendre en compte doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante

4.2.2.2 Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain* par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain* et à la nature du sous-sol.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.2.3 **Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

ARTICLE N 5– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

6.1 Règle générale

Les constructions, en sur-sol et en sous-sol, peuvent être implantées soit à l'alignement*, soit en recul* de l'alignement*, avec minimum de 3 mètres.

ARTICLE N 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

7.1 Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade à planter au droit de cette limite.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou parties de construction en sous sol.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE N 10– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du site, comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

ARTICLE N 12– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Tous les travaux, ouvrages, aménagements et abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à la mise en valeur du site.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition du site, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du sol ;
- de la composition végétale préexistante du terrain ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des aménagements projetés.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier urbain doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (COS) n'est pas réglementé.